

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 97/2015

Audience publique du mardi, vingt-et-un avril deux mille quinze

Numéro du rôle : 164.699

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ d'Esch-sur-Alzette du 5 août 2014,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.),** et son épouse,

2) **C.),** demeurant ensemble à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 164699 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 novembre 2014, lors de laquelle elle fut fixée au 10 mars 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Isabelle DORMOY, avocat, en remplacement de Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Mathieu GIBELLO, avocat, en remplacement de Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 21 avril 2015 le

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

Par requête déposée le 13 juin 2013 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **A.)** a convoqué **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de les condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer le montant de 795.- euros du chef d'une indemnité d'occupation, sinon de loyer et charges impayés, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement. Il a encore demandé à les entendre condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 795.- euros du chef d'une indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement. Il a également demandé leur condamnation solidaire, sinon in solidum, à tous les frais afférents à la remise en état de l'appartement suivant la remise des clés et l'état des lieux du 4 juin 2013. Il a finalement demandé une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur condamnation solidaire, sinon in solidum au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2014, **A.)** a chiffré sa demande en réparation des dégâts locatifs au montant de 2.023,90 euros. A la même audience, **B.)** et **C.)** ont formulé une demande reconventionnelle en obtention de dommages et intérêts de 10.000.- euros et une demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 26 juin 2014, le juge de première instance, après avoir déclaré recevables les demandes principale et reconventionnelle, a dit fondée la

demande de **A.)** en paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de mai 2013, après imputation du montant non restitué de la garantie locative, jusqu'à concurrence du montant de 90.- euros. Il a dit fondée la demande de **A.)** en réparation des dégâts locatifs jusqu'à concurrence du montant de 500.- euros. Il a dit non fondée sa demande en obtention d'une indemnité d'indisponibilité et il l'en a débouté. Le juge de première instance a dit fondée la demande reconventionnelle de **B.)** et **C.)** en obtention de dommages et intérêts jusqu'au montant de 2.000.- euros et il a condamné, après compensation, **A.)** à leur payer le montant de 1.410.- euros. Le juge de première instance a dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il en a débouté les parties. Il n'a pas fait droit à la demande en exécution provisoire du jugement et il a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 août 2014, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le jugement précité.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à entendre condamner **B.)** et **C.)** solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 2.023,90 euros au titre du remboursement des frais de réparation des dégâts locatifs, ainsi que le montant de 750.- euros du chef d'indemnité d'indisponibilité.

Il demande à entendre débouter **B.)** et **C.)** de leur demande en obtention de dommages et intérêts, sinon de voir ramener le montant leur alloué à 250.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande pour la première instance une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 1.250.- euros.

B.) et **C.)** concluent au débouté de **A.)** de toutes ses prétentions. Ils forment appel incident, en ce que par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir allouer des dommages et intérêts de 10.000.- euros. Ils demandent la nomination d'un expert avec la mission de constater l'état poreux des murs de l'appartement loué et de constater l'humidité dudit appartement, des murs, du sol et les infiltrations émanant de la cave se situant en-dessous. Ils demandent encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour les deux instances, ainsi que la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens des deux instances.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 1^{er} juillet 2010, **A.)** a donné en location à **B.)** et **C.)** un appartement sis à L-(...), (...), pour un loyer mensuel de 600.- euros et une avance mensuelle sur charges de 90.- euros, ces montants payables d'avance le premier de chaque mois.

Le tribunal rappelle que par jugement du 11 avril 2013, le contrat de bail entre parties a été résilié aux torts de **B.)** et **C.)** pour cause de motifs graves et **B.)** et **C.)** ont été condamnés à déguerpir des lieux. La remise des clés a eu lieu le 4 juin 2013.

Pour des motifs de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord l'appel incident formé par **B.)** et **C.)** tendant notamment à la réformation du jugement entrepris en ce que le juge de première instance ne leur a pas alloué le montant réclamé au titre de dommages et intérêts sur base de l'article 1721 du code civil.

B.) et **C.)** demandent, en l'espèce, à se voir allouer des dommages et intérêts de 10.000.- euros au lieu du montant de 2.000.- euros leur alloué par le juge de première instance.

A.) demande à les voir débouter de leur demande. Il soutient qu'aucun vice caché n'affecterait l'immeuble litigieux et qu'aucune des conditions cumulatives pour obtenir des dommages et intérêts sur base d'un manquement contractuel ne serait remplie. A titre subsidiaire, si une réparation devait être allouée à **B.)** et **C.)**, il demande à la ramener au montant de 250.- euros.

A.) conteste que l'immeuble soit atteint d'un vice structurel de quelque nature que ce soit et soutient qu'il ne serait pas entaché d'un vice caché. Il n'existerait dès lors aucune faute dans son chef ni quant à la structure de l'immeuble litigieux ni quant à des prétendus vices cachés non existants.

Il affirme que tout problème de condensation affectant l'appartement loué au courant de la période de location par **B.)** et **C.)** serait dû au comportement fautif de ces derniers, lesquels n'auraient pas respecté leur obligation contractuelle d'user du bien loué en bon père de famille.

Il conteste être responsable de tout quelconque prétendu dommage dans le chef des locataires et reproche au juge de première instance d'avoir retenu, en l'absence de preuve de tout lien causal, que les moisissures auraient favorisé les problèmes respiratoires des locataires.

Le tribunal relève d'emblée que **B.)** et **C.)** invoquent des problèmes d'humidité inhérents à un problème structurel de l'appartement loué, au motif que la cave en-dessous connaîtrait d'importants problèmes d'humidité, alors que **A.)** soutient cependant qu'il n'y avait qu'un problème de condensation exclusivement dû à une mauvaise aération des lieux loués par les locataires.

Il est constant en cause que sur l'état des lieux de sortie du 4 juin 2013, **A.)** a noté « *la réparation de l'humidité se trouvant dans les murs salon et chambre à coucher n'est pas/ne sera pas mise à la charge du locataire* ».

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que le bailleur a été au courant des problèmes d'humidité dans les lieux loués et que l'origine de ce

problème serait à rechercher au niveau de la structure de l'immeuble. Il devient partant superfétatoire de statuer sur la demande des locataires en instauration d'une expertise aux fins de déterminer les causes des problèmes d'humidité, ainsi que sur l'offre de preuve formulée par **A.)** tendant à rapporter par l'audition de témoins que tout problème d'humidité serait causé par les locataires.

Le tribunal relève d'emblée, au vu de ce qui précède, notamment de l'annotation précitée sur l'état des lieux de sortie, que les attestations testimoniales versées en cause par **A.)** à l'appui de ses allégations actuelles que tout problème d'humidité serait dû par un comportement fautif des locataires, ne sauraient emporter la conviction du tribunal, d'autant plus que les attestations testimoniales en cause ne sont ni circonstanciées ni précises quant à la date des observations faites par les témoins.

La même conclusion s'impose pour le rapport d'expertise établi le 24 avril 2014 par Philippe DUPONT, soit presque un an après le départ des locataires et après réfection de la peinture sur les murs, qui n'a relevé aucun problème dans l'appartement en cause. D'après les renseignements recueillis à l'audience des plaidoiries du 10 mars 2015, il semblerait que cette expertise ait été commandée par l'administration communale de la ville de (...) avant que celle-ci ne commence à entreprendre d'importants travaux dans la rue (...), expertise n'ayant certainement pas eu pour finalité de se prononcer sur des problèmes d'humidité dans les locaux privés.

Il s'ensuit que **A.)** n'a pas rempli ses obligations issues du contrat de bail, alors qu'il n'a pas délivré en bon état et entretenu le bien loué, ne procurant ainsi pas la jouissance paisible aux appelants. Il a partant commis une faute.

Quant au dommage allégué par les locataires, le tribunal se réfère aux certificats médicaux versés en cause dont la pertinence est contestée par **A.)**. Par réformation du jugement de première instance et conformément à ce qui est soutenu par **A.)**, il y a lieu de retenir que **B.)** et **C.)** ne rapportent pas, à suffisance, la preuve du lien de causalité entre les moisissures et l'humidité dans les lieux loués et leur problèmes au niveau des voies respiratoires.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de décharger **A.)** de la condamnation à payer à **B.)** et **C.)** le montant de 2.000.- euros de ce chef.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à entendre condamner **B.)** et **C.)** solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 2.023,90 euros au titre du remboursement des frais de réparation des dégâts locatifs en application des dispositions de l'article 1730 du code civil.

Il soutient qu'aucune installation de l'appartement aurait péri ou se serait dégradée par vétusté ou force majeure et affirme que l'état désastreux dans lequel **B.)** et **C.)** auraient laissé les lieux loués résulterait à suffisance de droit de l'état des lieux de sortie du 4 juin 2013 dûment daté et signé sur chaque page par les parties.

B.) et C.) contestent le montant allégué. Ils font valoir que **A.)** affirmerait, entre autres, avoir dû remplacer, sinon réparer divers éléments qui auraient déjà dû l'être au moment de leur entrée dans les lieux pour avoir été mentionnés sur l'état des lieux d'entrée.

Il y a lieu de rappeler que l'article 1730 du code civil prévoit que s'il a été fait un état 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 code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (cf. TAL 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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.

Contrairement à ce qui est soulevé par **A.)**, arguant que les locataires seraient de grands fumeurs, c'est à bon droit que le juge de première instance a relevé que les frais

de nettoyage et de peinture ont leur cause dans l'apparition des moisissures, soit dans une usure normale de la chose, et ne sauraient partant être mis à charge des locataires.

A l'instar du juge de première instance, il y a encore lieu de retenir que les pièces versées en cause par **A.)**, en l'occurrence des tickets de caisse, ne permettent pas d'imputer en détail une dépense déterminée à un poste référencié dans l'état des lieux de sortie. Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a alloué à **A.)** ex aequo et bono le montant de 500.- euros du chef des réparations des dégâts locatifs.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande encore à entendre condamner **B.)** et **C.)** solidairement, sinon in solidum, à lui payer le montant de 750.- euros au titre d'indemnité d'indisponibilité.

Il soutient qu'il résulterait tant du montant des travaux rendus nécessaires que de l'état des lieux de sortie que le temps de travail nécessaire pour la remise en pristin état de l'appartement ne serait pas surfait, ce qui est contesté par **B.)** et **C.)**.

Dans la mesure où **A.)** a admis lui-même par annotation sur l'état des lieux de sortie du 4 juin 2013, tel que relevé ci-avant, que « *la réparation de l'humidité se trouvant dans les murs salon et chambre à coucher n'est pas/ne sera pas mise à la charge du locataire* », il y a lieu de retenir, à l'instar du juge de première instance, que les travaux de remise en pristin état sont largement dus aux problèmes d'humidité, de sorte qu'il y a lieu de le confirmer en ce qu'il a débouté **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité d'indisponibilité de 750.- euros.

B.) et **C.)** demandent encore à voir débouter **A.)** de l'intégralité de ses prétentions, soit également de ses revendications au titre d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2013.

B.) et **C.)** font valoir que le défaut de paiement du loyer pour le mois de mai 2013 aurait été conditionné par le défaut de jouissance normale des lieux dans leur chef du fait de l'humidité dans les lieux.

Le tribunal rappelle que le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait impossible. Or tel n'a pas été le cas, alors que malgré l'humidité dans les lieux loués, **B.)** et **C.)** ont gardé la possession de l'appartement. Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il les a condamnés à payer à **A.)** une indemnité d'occupation pour le mois de mai 2013 de 750.- euros et en ce qu'il a imputé sur cette somme le montant non restitué de 660.- euros à titre de garantie locative.

Il s'ensuit que les appels principal et incident ne sont pas fondés et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande pour la première instance une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Alors qu'il reste en défaut de rapporter avoir prouvé en première instance l'iniquité requise par l'article précité, il y a lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en première instance.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 1.250.- euros. Ayant partiellement succombé dans son appel, sa demande n'est pas fondée.

B.) et **C.)** demandent pour les deux instances une indemnité de procédure de 2.000.- sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Le tribunal relève d'emblée qu'ils restent en défaut de ventiler leur demande entre les deux instances. S'y ajoute qu'à défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise, il y a lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande en première instance et de les débouter de leur demande pour l'instance d'appel.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation partielle du jugement entrepris du 26 juin 2014, décharge **A.)** du paiement de dommages et intérêts d'un montant de 2.000.- euros à **B.)** et **C.)**,

confirme pour le surplus le jugement entrepris du 26 juin 2014,

dit recevable, mais non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande de **B.)** et **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à **A.)** et in solidum pour moitié à **B.)** et **C.)**.