

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 143/2016

Audience publique du vendredi, dix-sept juin deux mille seize

Numéro du rôle : 168.669

Composition :

Nathalie HAGER, juge-président,
Séverine LETTNER, juge,
Livia HOFFMANN, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 31 mars 2015,

comparant par Maître Yvette HAMILIUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B1.), demeurant à L-(...), ayant repris l'instance de feu son père **B2.**), ayant demeuré à (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

comparant par Maître Alexandre KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 168669 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 avril 2015, lors de laquelle elle fut fixée successivement au 29 septembre 2015, 20 octobre 2015, 19 janvier 2016 puis au 3 mai 2016 pour plaidoiries date à laquelle elle fut exposée une première fois.

Maître Yvette HAMILIUS, 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 Clément MARTINEZ, avocat, en remplacement de Maître Alexandre KRIEPS, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

En date du 6 juin 2016 le tribunal prononça la rupture du délibéré suite au changement d'affectation d'un membre de la composition après la prise en délibéré et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi 14 juin 2016 date à laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sarah MOSCA, avocat, en remplacement de Maître Yvette HAMILIUS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, développa les moyens de sa partie.

Maître Admir PUCURICA, avocat, en remplacement de Maître Alexandre KRIEPS, avocat à la Cour, répliqua.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 17 juin 2016 le

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

Par requête déposée le 10 avril 2013 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **B2.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à lui payer le montant de 4.151,50 euros à titre de frais de remise en état, de voir entendre résilier le contrat de bail et pour le voir condamner à déguerpir des lieux loués. Il a encore demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par requête déposée le 27 septembre 2013 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **B2.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.200.- euros à titre d'arriérés de loyer et des charges, aux fins de voir entendre résilier le contrat de bail entre parties et le voir condamner à déguerpir des lieux loués.

A l'audience publique des plaidoiries du 17 décembre 2013, **B2.)** a augmenté sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyer au montant total de 2.400.- euros, en y incluant les arriérés partiels des loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2013.

Par jugement contradictoire du 21 janvier 2014, le juge de première instance, après avoir ordonné la jonction des affaires introduites par requêtes déposées les 10 avril et 27 septembre 2013, a donné acte à **B2.)** de l'augmentation de sa demande en paiement pour le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux et il l'a déclarée recevable. Avant tout autre progrès en cause, le juge de première instance a nommé un expert avec la mission de se prononcer, dans un rapport écrit et motivé, sur la cause de l'humidité régnant dans les lieux loués et de se prononcer sur la consistance exacte et l'importance du préjudice subi par **A.)**, ainsi que, le cas échéant, le montant du loyer auquel **B2.)** peut légitimement prétendre et de se prononcer sur les moyens propres à y remédier et le coût des travaux de remise en état.

Le juge de première instance a réservé aux parties tous autres droits et a refixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

A l'audience publique des plaidoiries du 23 janvier 2015, **B1.)** a repris l'instance de feu son père **B2.)** et a formulé une demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 27 février 2015, le juge de première instance, statuant en continuation du jugement du 21 janvier 2014, sous le numéro 287/14, a donné acte de la reprise d'instance introduite par feu **B2.)**, décédé le 12 janvier 2014, par son fils et héritier **B1.)**.

Il a donné acte à **B1.)** de l'augmentation de sa demande en paiement du chef des arriérés de loyer pour le montant total de 7.600.- euros, outre les intérêts légaux, et il l'a déclarée fondée. Il a partant condamné **A.)** à payer à **B1.)** le montant total de 7.600.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.200.- euros à partir du 27 septembre 2013, sur le montant de 1.200.- euros à partir du 17 décembre 2013 et sur le surplus, à compter du 23 janvier 2015, le tout jusqu'à solde. Il a encore condamné **A.)** à payer à **B1.)** le montant de 4.151,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 avril 2013, jusqu'à solde. Il a dit résilié le contrat de bail conclu entre parties et il a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois suivant la notification du jugement et il a, au besoin, autorisé **B1.)** à l'en faire expulser dans la forme légale et à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il a rejeté la demande de **B1.)** en obtention d'une indemnité de procédure. Le juge de première instance n'a pas fait droit à la demande en exécution provisoire du jugement et a finalement condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 mars 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement du 27 février 2015.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à voir condamner **B1.)** au paiement des frais de réparation et de remise en état de l'appartement, soit le montant de 4.151,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 février 2013, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Il demande à voir constater le caractère justifié de l'exception d'inexécution consistant pour lui à retenir le montant de 400.- euros par mois du loyer mensuel.

Il demande à voir rejeter les demandes de **B1.)** tendant au paiement des arriérés de loyer, de résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement des lieux loués.

A titre subsidiaire, **A.)** demande à voir ordonner une nouvelle expertise judiciaire devant inclure une vérification de l'existence d'infiltrations par l'avant corps et la terrasse de l'étage supérieur.

A.) demande enfin une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **B1.)** au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

B1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait plaider que dès le premier hiver, seraient apparues dans les lieux loués d'importantes traces d'humidité, lesquelles auraient été signalées au bailleur par lettre du 28 février 2013.

En effet, au courant du mois de février 2013, après déplacement d'un meuble présent déjà sur les lieux au moment de son emménagement, il aurait découvert que le mur contre lequel le meuble a été placé par le bailleur était recouvert de moisissures/champignons.

Il fait plaider que l'existence de moisissures ne serait pas contestée par le bailleur et la preuve en serait rapportée par les différents rapports d'expertise établis en cause, ainsi que des photos prises sur les lieux.

A.) soutient que d'autres occupants de la résidence seraient confrontés aux mêmes problèmes d'humidité excessive et de moisissures.

Lors d'une visite en date du 18 mars 2013, un représentant du Ministère de la Santé aurait constaté de l'humidité et des moisissures dans la chambre à coucher, le salon et la cuisine et aurait conclu que les conditions garantissant une habitation saine ne seraient plus remplies. Une analyse de l'air effectuée sous l'égide du Ministère de la santé aurait démontré une contamination par des spores d'aspergillus.

Suite à l'intervention du Ministère de la Santé, le bourgmestre de la commune de (...) aurait invité le bailleur à y remédier dans les plus brefs délais.

Confronté au refus du bailleur de ce faire, A.) l'aurait informé par lettre recommandée du 30 mai 2013 de se réserver le droit de diminuer le loyer mensuel du montant de 400.- euros.

Il fait plaider que l'exception d'inexécution se justifierait déjà par le fait qu'une chambre à coucher entière serait devenue un risque pour la santé, fait dont la preuve serait rapportée à suffisance par les attestations testimoniales versées à l'appui.

A.) fait plaider que le juge de première instance, dans la motivation du jugement interlocutoire, a retenu le caractère justifié de l'exception d'inexécution eu égard à la vraisemblance des faits en l'occurrence et au caractère proportionné de la retenue des loyers.

Il explique que pour ce faire, le juge de première instance a pris en compte l'existence d'un rapport d'expertise judiciaire du 22 mai 2009 réalisé sur le même immeuble par l'expert Jean-Claude HENGEN au moment de la réception dudit immeuble.

Ce rapport aurait retenu sur l'immeuble l'existence d'infiltrations d'eau à travers les terrasses et que le complexe d'étanchéité serait défaillant et que la seule manière d'y remédier consisterait à faire des injections de résine, sans toutefois que cette méthode n'offrirait la moindre garantie quant à l'apparition de nouveaux points faibles.

Par opposition du prédit rapport d'expertise, celui du 2 juin 2014 de l'expert Egide HENX aurait conclu que l'apport d'humidité dans l'appartement par l'activité humaine serait normal à l'exception que le linge serait séché dans l'appartement et que les raisons de la condensation seraient à rechercher parmi d'autres dans le placement d'une armoire contre le mur ce qui empêcherait la circulation de l'air, dans le fait que la pièce est partiellement surplombée par un avant-corps comportant en plus une terrasse, dans la difficulté de créer un courant d'air efficace dans l'appartement étant donné que ce dernier n'est pas traversier.

Enfin pour remédier au phénomène de la condensation par l'humidité excessive l'expert Egide HENX préconise d'éviter tout séchage de linge dans l'appartement, de ventiler l'appartement et de veiller à assurer un échange d'air efficace, d'éviter toute obstruction des endroits névralgiques par des objets tels que des armoires.

A.) rappelle que le juge de première instance, pour trancher le litige, s'est emparé du rapport de l'expert Egide HENX, et considérant qu'A.) n'a pas fait valoir de justes motifs pour s'écarter de l'avis de l'expert judiciaire Egide HENX, a conclu au manquement exclusif d'A.) à son obligation de jouir paisiblement des lieux, de sorte que la demande du bailleur en condamnation au paiement des frais de remise en état serait fondée.

A.) soutient que le juge de première instance aurait fait une mauvaise appréciation du rapport d'expertise d'Egide HENX alors que selon le juge de première instance, l'expert Egide HENX aurait retenu comme « *facteurs à l'origine* » du phénomène de condensation, et donc des moisissures: le séchage du linge à l'intérieur de l'appartement, le manque de ventilation suffisante, l'obstruction des endroits névralgiques par des meubles.

Il fait plaider que toutes les raisons du phénomène soulevées par l'expert tiendraient, mis à part le placement de l'armoire, à la conception des lieux et échapperaient à l'emprise du locataire.

Bien que l'expert Egide HENX ait voulu faire du séchage de linge à l'intérieur de l'appartement un « *facteur à l'origine* » du phénomène de condensation, cet élément aurait toujours été contesté et que l'expert Egide HENX n'aurait fait état d'aucun élément probant pour justifier son hypothèse qui en resterait dès lors à l'état de pure allégation de fait.

Les facteurs cités par le juge de première instance comme causes du phénomène de condensation seraient en fait ceux que l'expert Egide HENX aurait énumérés comme remèdes afin d'éviter à l'avenir une humidité excessive.

Il soutient qu'il serait évident que l'expert Egide HENX n'aurait pu citer que trois remèdes, alors que tous les autres facteurs à l'origine du trouble tiendraient à la conception et à la structure de l'immeuble.

Concernant le remède tenant à « *veiller à assurer un échange d'air efficace* » l'expert Egide HENX aurait reconnu au préalable « *la difficulté de créer un courant d'air efficace dans l'appartement par ouverture des fenêtres, étant donné que l'appartement n'est pas traversier* ».

L'existence d'endroits dits névralgiques ne serait pas un élément qui a été porté à la connaissance du locataire lors de la conclusion du bail de sorte qu'on ne saurait certainement pas lui reprocher d'avoir placé une armoire le long d'un mur et que si faute il y a, cette dernière résiderait chez le bailleur qui aurait partant caché un vice substantiel à son locataire.

Outre le fait que le séchage du linge est contesté, A.) soutient que ce dernier ne saurait être à l'origine du trouble alors que pas moins de cinq locataires de la résidence auraient été confrontés aux mêmes problèmes d'humidité et de moisissures.

Cet élément de fait ne saurait partant pas induire une faute dans le chef du locataire dans le cadre de son obligation de jouissance paisible et ne saurait pas fonder une condamnation au paiement des frais de la remise en état d'autant plus qu'aucune clause du bail ou du règlement intérieur de la copropriété n'interdirait le séchage du linge à l'intérieur et que l'immeuble n'est pas équipé d'une buanderie.

Comme le contrat de bail n'a pas été résilié sur le fondement d'un manquement à l'obligation de jouissance paisible, mais sur le seul fondement de l'existence d'arriérés de loyers, **A.)** donne à considérer que le séchage du linge à l'intérieur de l'appartement ne saurait pas non plus entraîner une faute du locataire de nature à justifier la résiliation du contrat de bail.

A.) expose avoir fait établir le 22 janvier 2015 un nouveau rapport d'expertise **SOC1.)** qui permettrait d'exclure l'existence de ponts thermiques sur les façades de l'appartement en cause c'est-à-dire sur les zones de contact avec les traces d'humidité. Ce rapport conclurait qu'il devrait exister «une infiltration d'eau au niveau supérieur», donc notamment au niveau de l'avant corps surplombé par la terrasse, corroborant partant la piste du Ministère de la Santé.

A.) affirme que le bien fondé du rapport de l'expert Egide HENX serait encore douteux alors qu'il aurait exclu une infiltration pour se focaliser uniquement sur une condensation en raison d'un manque de ventilation.

Il fait valoir qu'aucun test n'aurait été accompli par l'expert Egide HENX afin de confirmer son hypothèse d'absence d'infiltration et qu'il existerait de justes motifs d'admettre que l'expert se soit trompé.

Le caractère injustifié de l'exception d'inexécution ne serait partant pas prouvé, tout comme l'imputabilité des troubles et donc la charge de la remise en état.

Ainsi les demandes en paiement d'arriérés de loyer, de résiliation judiciaire du bail et de condamnation au déguerpissement deviendraient partant sans objet sinon non fondées en absence de toute faute du locataire.

Par contre, il résulterait à suffisance de droit des rapports de l'expert Jean-Claude HENGEN du 22 mai 2009 et de la société **SOC1.)** du 22 janvier 2015 qu'il existerait forcément une infiltration d'eau dont la réparation et la remise en état, ainsi que celle des dégâts occasionnés par elle, incomberaient au bailleur.

S'y ajouterait qu'une lecture exacte du rapport de l'expert Jean-Claude HENGEN permettrait également en tout état de cause de conclure à l'absence de faute dans le chef du locataire qui ne serait pas responsable de la disposition des lieux.

Ainsi le rapport de l'expert Jean-Claude HENGEN aurait relaté pour les deux résidences jumelles sises aux numéros 2 à 4, **ADR1.)**, des anomalies au sous-sol de l'immeuble, ainsi que par rapport aux terrasses expliquant des infiltrations d'eau.

Le rapport de la société **SOC1.)** aurait confirmé les anomalies soulevées par les locataires, bien plus le rapport d'expertise de la société **SOC2.)** qui aurait détecté une humidité anormale au niveau de la dalle et de la terrasse respectivement du plafond.

Par conséquent, il y aurait lieu de condamner **B1.)** au paiement des frais de réparation de et de remise en état estimés au montant de 4.151,50 euros.

A.) conteste que les travaux de remise en état, dont le montant actuellement réclamé a été réduit à 1.404.- euros, aient effectivement été réalisés dans l'appartement qu'il avait pris en location.

A ce titre il fait encore valoir que lors du départ des lieux aucun reproche à sa charge n'aurait été formulé.

A.) demande encore à se voir restituer la garantie locative de 3.450.- euros, soit de trois mois de loyer (3x1150).

Il conteste finalement le décompte versé en cause par **B1.)** au motif que ce dernier se serait basé sur un loyer mensuel de 1.200.- euros alors que l'augmentation unilatérale du loyer de 50.- euros n'aurait jamais été acceptée et qu'il faudrait prendre comme base des calculs un loyer mensuel de 1.150.- euros, montant conventionnellement retenu par les parties.

B1.) fait plaider que les prétentions d'**A.)** relatives au déguerpissement et à la résiliation du contrat de bail seraient sans objet alors qu'**A.)** aurait quitté les lieux au 31 août 2015.

B1.) fait plaider qu'en l'occurrence l'exception d'inexécution consistant pour **A.)** de réduire le loyer mensuel de 400.- euros par mois n'est pas justifiée.

A ce titre, il fait valoir que nonobstant le fait qu'**A.)** se prévaut de l'apparition de moisissures et d'humidité dès l'année 2010, il n'en aurait pas été informée avant 2013 et n'aurait pas été mis en demeure d'y remédier.

Même s'il en avait été informé, ce qui est contesté, il aurait encore appartenu à **A.)** de rapporter la preuve qu'il n'aurait pas eu la jouissance des lieux en cause.

Il demande à voir écarter les rapports d'expertise unilatéraux tout comme les attestations testimoniales versées en cause par **A.)**, faute de précision et de pertinence.

B1.) soutient que les problèmes d'infiltrations rencontrés dans la résidence jumelle ne sauraient décharger **A.)** alors qu'il résulterait clairement du rapport d'expertise de l'expert Egide HENX que les moisissures en cause seraient dues à son comportement fautif et non pas à la conception ou configuration de l'immeuble.

Il augmente sa demande en paiement des arriérés des loyers échus depuis la condamnation prononcée par le juge de première instance et déclare réduire sa demande à titre de remise en état du montant initialement demandé de 4.151,50 euros au montant de 1.404.- euros.

- Motifs de la décision :

Il est constant que par contrat de bail du 30 juillet 2010, **B2.)** a donné en location à **A.)** un appartement, sis à **ADR1.)** contre paiement d'un loyer de 1.150.- euros par mois et des avances sur charges locatives mensuelles de 130.- euros.

Les parties s'accordent pour retenir qu'**A.)** a quitté les lieux loués avec effet au 31 août 2015.

A.) reproche au juge d'avoir fait droit à la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des lieux loués au motif que l'application de la théorie de l'inexécution d'exception consistant en l'occurrence dans le fait pour **A.)** de retenir sur le loyer mensuel le montant de 400.- euros n'est pas fondée.

B1.) résiste au moyen d'**A.)** consistant à plaider que le juge de première instance serait revenu sur sa propre décision, alors que dans la motivation du jugement interlocutoire du 27 février 2015, il a retenu que « ..., *les faits motivant l'exception d'inexécution et le caractère proportionné de celle-ci paraissent suffisamment vraisemblable, à ce stade de la procédure, pour justifier l'exception d'inexécution soulevée par A.)* ».

A ce titre, **B1.)** soulève qu'il ne faudrait pas en tirer de conséquence et qu'il s'agirait d'une simple position provisoire du juge de première instance en attendant les conclusions de l'expert judiciaire.

Il est constant que, par jugement du 21 janvier 2014, le juge de première instance s'est borné à ordonner la jonction des affaires introduites par requêtes déposées des 10 avril et 27 septembre 2013, à donner acte à **B2.)** de l'augmentation de sa demande en paiement pour le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux et de la dire recevable. Pour le surplus, il a refixé l'affaire en attendant le dépôt du rapport d'expertise plus amplement détaillé ci-avant.

Le tribunal retient partant que dans la prédite motivation le juge de première instance n'a pas dit fondée l'exception d'inexécution pratiquée en cause mais s'est limité à exprimer une première analyse du litige en attendant le résultat de la mesure d'instruction avant de statuer.

A.) fait plaider que l'exception d'inexécution aurait été justifiée alors que les problèmes de moisissure et d'humidité rencontrés dans l'appartement tiendraient à un défaut de conception et de configuration des lieux et excluant toute faute dans son chef.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil i) ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles, ii) n'est accueillie par les tribunaux qu'avec sévérité et prudence, car il n'appartient pas à l'une des parties d'alléguer de manière unilatérale de prétendus manquements à l'autre

partie, sans en rapporter la preuve, sinon du moins l'apparence, surtout si elle est invoquée par le preneur, celui-ci risquant aux yeux du juge, d'apparaître comme un mauvais payeur, iii) ne doit dès lors pas être invoquée contrairement à la bonne foi, le juge appréciant si le manquement justifie l'inexécution temporaire des obligations de celui qui s'en prévaut, iv) 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, v) est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer, vi) suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées, cette condition n'étant pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (La Haye et Vankeerkhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, édit. Larcier, n° 400 et 401).

Quant aux retenues de loyers effectuées par l'appelant, l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur qui, après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations, étant précisé i) qu'il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations, ii) que l'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité 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 (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244), iii) le juge du fond apprécie souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (Les Nouvelles, op cit, n° 616), iv) la jurisprudence apprécie ce moyen en considération de deux critères: un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité (L. THIELEN, Le Contrat de bail, édit. Promoculture, 2013, n° 125).

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Or, en l'espèce cette mise en demeure est formellement contestée par **B1.) A.)** y résiste en faisant plaider l'avoir mis en demeure de remédier aux désordres constatés par lettre du 30 mai 2013.

Il est constant qu'aux termes du courrier litigieux (intitulé « demande de baisse de loyer »), **A.)** se borne à informer **B2.)** qu'il ne peut pas utiliser une chambre à coucher suite aux problèmes d'humidité constatés et au vu du refus d'**B2.)** de réagir. **A.)** conclut en demandant à **B2.)** de baisser par conséquent pour les mois à venir le loyer mensuel du montant de 400.- euros.

Il est constant qu'une mise en demeure est l'acte par lequel un créancier demande à son débiteur d'exécuter ses obligations.

Le tribunal retient que les termes de la lettre précitée restent vagues et ne permettent pas se prononcer sur l'étendue et la nature des problèmes effectivement rencontrés par **A.)** dont il attend la résolution par son bailleur.

Il ne lui enjoint pas non plus d'intervenir dans un certain délai à partir de la réception de sa missive. A cet égard, le tribunal note que le courrier date du 30 mai 2013 et qu'**A.)** demande uniquement à son bailleur de réduire le loyer d'un montant de 400.- euros à partir de la prochaine échéance, « soit le 01.06.2013 », sans demander une remise en état.

Même à supposer que la missive puisse valoir mise en demeure, il est néanmoins constant qu'au vu de ce qui précède que le bailleur a été mis de facto dans l'impossibilité matérielle de réserver des suites et de réagir avant qu'**A.)** fasse application de la théorie de l'exception d'inexécution, bien qu'il résulte des éléments de la cause et notamment du décompte des arriérés de loyer versé par **B1.)** que ce n'est qu'à partir du 1^{er} juillet 2013, qu'**A.)** a retenu sur le loyer à payer un montant de 400.- euros.

Pour être complet, le tribunal relève qu'**A.)** a encore fait part à **B2.)** de ses doléances par lettre du 28 février 2013.

Or la formulation de cette missive est pareillement imprécise et **B2.)** n'a pas été informé que faute pour lui d'intervenir dans un délai déterminé, **A.)** procédera à une retenue sur le montant du loyer.

Bien qu'à ce stade, il y a d'ores et déjà lieu de retenir que la retenue d'un montant de 400.- euros sur le loyer à payer n'est pas justifiée, faute pour **A.)** d'avoir rapporté la preuve d'avoir mis en demeure en bonne et due forme **B2.)** de remédier aux désordres constatés et d'avoir prouvé ne plus avoir eu la jouissance des lieux, il n'en demeure pas moins que les parties versent en cause six rapports d'expertise, les uns contestés pour avoir été établis de manière extra-judiciaire et unilatérale, les autres pour défaut de pertinence ou de précision, le tout pour rapporter la preuve de l'imputabilité litigieuse des origines et causes des moisissures et des problèmes d'humidité dans les lieux loués.

De prime abord, le tribunal retient qu'en tout état de cause, même un rapport unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition, comme en l'espèce, d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (cf. Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02).

A.) conteste la pertinence du rapport d'expertise judiciaire du 2 juin 2014 de l'expert Egide HENX au motif que les conclusions manqueraient de cohérence.

Le tribunal rappelle à l'instar du juge de première instance que l'expert Egide HENX a retenu que « *le phénomène de moisissure provient de la condensation de l'eau excessive se trouvant dans l'air ambiant de l'appartement sur les surfaces les plus froides ou les surfaces les moins ventilées* » et que ce phénomène a pour origine les facteurs suivants :

- «- *le séchage du linge dans l'appartement,*
- *le manque de ventilation suffisante de l'appartement,*
- *l'obstruction des endroits dits névralgiques par divers meubles* ».

Il n'a partant pas conclu que les problèmes tiendraient à un défaut de conception des lieux.

Au vu des éléments de la cause et pour les mêmes motifs que ceux adoptés par le juge de première instance, le tribunal retient qu'il n'y pas lieu de rejeter le rapport ci-avant alors qu'A.) reste en défaut de rapporter la preuve de motifs qui permettraient d'admettre que l'expert se serait trompé ou que son erreur résulterait soit du rapport lui-même, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. not. Cour, 18.12.1962, Pas. 19, 17).

S'y ajoute que les conclusions de l'expert Egide HENX sont corroborées par celles de l'expert Jean-Claude HENGEN, qui par courrier du 6 octobre 2014, prend position relative à son rapport d'expertise établi au courant de l'année 2009 lors de la réception des deux résidences jumelles.

Il précise que dans l'immeuble il y aurait des remontées capillaires d'eau mais que « *il n'existe aucune relation de cause à effet entre la présence d'eau en bas des murs du garage commun et l'humidité constatée dans ledit appartement* ». Il poursuit en retenant qu'il y aurait un problème de condensation sur les murs et plafonds de l'appartement occupé par A.).

Le tribunal retient que les conclusions de l'expertise unilatérale du 25 août 2015 établie par la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL ne sont pas pertinentes et ne sauraient porter à conséquence dans la mesure où l'ingénieur en charge du dossier a conclu ce qui suit :

« *..., la cause des moisissures provient probablement d'un défaut de construction ou d'une détérioration de l'isolation de la terrasse supérieurs.*
Vu les conditions de température et d'humidité idéales à l'intérieur de l'appartement il est peu probable que les moisissures sont causés par l'utilisation des lieux ».

Donc au vu de ce qui précède, le tribunal retient que l'expert ayant rédigé le rapport d'expertise de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL ne se prononce pas de

manière claire et déterminée mais laisse subsister l'incertitude quant aux origines et causes du problème.

L'expertise unilatérale établie le 22 janvier 2015 par la société **SOC1.)** renseigne qu'elle a été faite à la demande d'**A.)** et de sa compagne et d'une « Mme. **C.)** », et qu'elle concerne « vos appartements au 4 et 2, **ADR1.)** ».

Dans la mesure où l'expertise semble ne pas concerner exclusivement les lieux litigieux en cause mais pareillement un autre appartement dans la résidence voisine sans en opérer de distinction dans les conclusions retenues, il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour défaut de pertinence.

S'y ajoute que les conclusions se bornent à retenir qu'il existerait une infiltration au niveau supérieur pour reprendre simplement les dires d'**A.)** et de « Mme **C.)** » alors que les experts en charge terminent leur rapport dans les termes suivants « *De plus selon vos dires, vous constatez des traces d'humidité et une humidité ambiante plus prononcée lors des intempéries* ».

Les rapports d'expertise unilatéraux « **SOC3.)** » et « **SOC4.)** », mentionnés lors des débats n'ont pas été versés en cause.

Les attestations testimoniales versées en cause n'apportent pas non plus la preuve de l'existence d'éléments susceptibles à décharger **A.)** de son obligation de jouissance paisible des lieux alors qu'elles n'émanent pas de professionnels en la matière et ne procèdent que l'appréciation subjective des attestants.

Le tribunal retient partant qu'**A.)** reste également à ce stade du dossier en défaut de rapporter la preuve que les problèmes seraient dus à un problème de conception des lieux et non à son comportement voire son occupation fautive des lieux.

Au vu des éléments qui précèdent, il n'a pas lieu de faire droit à la demande d'**A.)** tendant à voir instaurer une nouvelle expertise alors qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour palier à la carence d'une des parties dans l'administration de la preuve.

Il y a partant lieu de retenir qu'en l'occurrence l'application de la théorie de l'exception d'inexécution n'est pas justifiée.

A l'audience des plaidoiries du 3 mai 2016, **B1.)** augmente sa demande en paiement du montant des arriérés des loyers échus depuis la condamnation prononcée par le juge de première instance, soit pour la période de février 2015 au 31 août 2015, date du départ des lieux d'**A.)**.

A.) conteste le décompte présenté par **B1.)** alors que ce dernier aurait pris comme base de calcul un loyer mensuel de 1.200.- euros au lieu de celui conventionnellement fixé au montant de 1.150.- euros, faisant ainsi état depuis le 1^{er} mars 2013 d'une

augmentation unilatérale du loyer de 50.- euros par mois que **A.)** déclare contester et ne pas accepter.

Au vu des contestations d'**A.)** et à défaut pour **B1.)** de rapporter à suffisance de droit le bien-fondé de l'augmentation litigieuse, le tribunal retient que le loyer dû reste fixé au montant de 1.150.- euros par mois.

Dans la mesure où **A.)** ne conteste pas avoir retenu un montant de 400.- euros sur le loyer à payer pour les mois de février à août 2015, il a y lieu de dire recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de **B1.)** pour le montant de 2.800.- euros (7x400) et de condamner **A.)** à payer à **B1.)** le montant de 2.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 3 mai 2016, jusqu'à solde du chef des arriérés de loyer pour les mois de février à août 2015.

Le tribunal rappelle que le juge de première instance a condamné **A.)** à payer le montant de 7.600.- euros du chef des arriérés de loyer pour les mois de juillet 2013 à janvier 2015, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.200.- euros à partir du 27 septembre 2013, sur le montant de 1.200.- euros à partir du 17 décembre 2013 et sur le surplus, à compter du 23 janvier 2015, le tout jusqu'à solde.

Dans la mesure où le juge de première instance a pris comme base de calcul un loyer de 1.150.- euros par mois (19x400=7.600), il y a lieu de le confirmer sur ce point.

Conformément aux plaidoiries de **B1.)**, les prétentions d'**A.)** relatives à la résiliation du contrat de bail et à la mesure de déguerpissement prononcées par le juge de première instance sont devenues sans objet alors qu'**A.)** a quitté les lieux loués en date du 31 août 2015.

A.) demande à être déchargé de la condamnation à payer à **B1.)** des frais de remise en état estimés au moment des plaidoiries devant le juge de première instance à un montant de 4.151,50 euros.

A l'audience des plaidoiries publiques du 3 mai 2016, **B1.)** déclare réduire sa demande de ce chef au montant de 1.404.- euros.

A l'appui de sa demande il verse une facture du 10 novembre 2015 sur un montant de 1.404.- euros établie par la société à responsabilité **SOC5.)** SARL.

A.) conteste être tenu des frais de remise en état au motif que l'état des lieux de sortie serait resté muet sur d'éventuels désordres constatés pouvant lui être mis à charge. Pour le surplus, il fait plaider que la facture n'indiquerait pas que les travaux facturés aient été exécutés dans l'appartement qu'il a occupé alors que la facture ne fait que reprendre l'adresse de la résidence dans laquelle se trouve l'appartement qu'il avait pris en location.

Le tribunal relève que « *l'état des lieux* » versé en cause est ambiguë. Il semble s'agir de l'état des lieux d'entrée alors que la date en bas dudit « état » est celle du 17 août 2010 et que sous la rubrique « *Remarques* » a été ajouté à la fin de la mention « *Visite des lieux* » la date du « 31.08.2015 » et ceci à l'aide d'un autre stylo bille.

Même s'il devait s'agir de l'état des lieux d'entrée qui aurait été réutilisé pour servir de base à l'état des lieux de sortie, il est cependant constant qu'il n'est pas fait état de travaux de remise en état qui devraient s'imposer.

Or, il y a, en effet, lieu de rappeler que si le mécanisme de l'article 1732 du code civil n'oblige pas le bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, il doit néanmoins prouver qu'il y a eu dégradation pendant la jouissance des lieux pour que la présomption d'inexécution fautive à charge du preneur joue.

Néanmoins face aux contestations d'**A.)**, le bailleur reste en défaut de rapporter la preuve que les travaux lui facturés ont été exécutés dans l'appartement pris en location par **A.)**.

Il s'ensuit qu'**A.)** est à décharger de la condamnation à payer à **B1.)** les frais de remise en état et le juge de première instance est à réformer sur ce point.

A l'audience des plaidoiries du 3 mai 2016, **A.)** a formulé une demande en restitution de la garantie locative équivalente à trois mois de loyer, soit au montant de 3.450.- euros (3x1.150).

Bien qu'à la même audience, **B1.)** s'est initialement opposé à cette demande pour être constitutive d'une demande nouvelle non formulée en première instance, il a déclaré par note de plaidoiries par télécopie du 19 mai 2016, être d'accord à ce que le prédit montant payé à titre de garantie locative soit déduit du montant éventuellement dû par **A.)** à titre d'arriérés de loyer.

En tout état de cause, le tribunal rappelle à ce titre, qu'il faut entendre en général par demande nouvelle, en degré d'appel, celle qui est formée pour la première fois devant le juge d'appel et qui n'est ni un accessoire de l'action originaire ni un moyen de défense à l'action principale.

Est notamment à considérer comme demande nouvelle, celle que le demandeur aurait pu formuler en première instance mais dont il s'est abstenu.

Or, le tribunal constate, qu'en l'espèce, **A.)** n'a pas pu formuler pareille demande en remboursement de la garantie locative en première instance, alors que le bail courait toujours.

En effet, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par le gage, c'est-à-dire le

plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien, et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. Il ne peut, moins encore, en cours de bail, imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une des obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être (Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, Les baux en général, n°1165).

Le tribunal retient encore que la demande en restitution de la garantie locative est à qualifier d'accessoire à l'action principale, puisque fondée sur la même cause, en l'espèce le contrat de bail conclu entre parties.

Il s'ensuit que cette demande ne constitue pas une demande nouvelle prohibée, prohibition d'ordre privé, en instance d'appel, de sorte qu'elle est à déclarer recevable tout comme la demande en compensation formulée ci-avant par **B1.**)

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu d'ordonner la compensation des créances du bailleur du chef des arriérés de loyer avec celle d'**A.**) du chef de la restitution de la garantie locative de 3.450.- euros.

L'appel est partant partiellement fondé.

Pour l'instance d'appel, les deux parties demandent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de 2.000.- euros pour **A.**) et de 1.500.- euros pour **B1.**)

Ne rapportant pas la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives ne sont pas fondées.

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,

par réformation partielle du jugement entrepris du 27 février 2015,

dit non fondée la demande de **B1.**) du chef des frais de remise en état,

partant décharge **A.)** de la condamnation de payer à **B1.)** à titre de frais de remise en état le montant de 4.151,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 avril 2013,

dit que les contestations relatives à la résiliation du contrat de bail et à la mesure de déguerpissement sont devenues sans objet.

confirme le jugement entrepris du 27 février 2013 pour le surplus,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de **B1.)** pour le montant de 2.800.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de février à août 2015,

partant condamne **A.)** à payer à **B1.)** de ce chef le montant de 2.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 mai 2016, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit recevable et fondée la demande d'**A.)** en restitution de la garantie locative à concurrence du montant de 3.450.- euros,

partant, condamne **B1.)** à payer à **A.)** le montant de 3.450.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 mai 2016, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

ordonne la compensation des créances réciproques,

dit non fondées les demandes respectives d'**A.)** et de **B1.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à **A.)** et pour moitié à **B1.)**.