

Audience publique du vendredi, 4 avril deux mille trois

Numéro du rôle: 79.035

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Carole BESCH, juge-délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E N T R E :

- 1) **A.**), ouvrier, demeurant à L-(...),
- 2) **B.**), ouvrière, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 10 décembre 2002, comparants par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

E T :

C.), gérante de société, demeurant à L-(...), **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL, comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 79.035 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2003, lors de laquelle elle fut refixée au 28 janvier 2003 et ensuite au 25 mars 2003 pour plaidoiries.

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

Maître Laurence FRISING, avocat, en remplacement de Maître Anne FERRY, avocat, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Stéphanie HURBAIN, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, 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, 4 avril 2003 le

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

Par requête déposée le 18 juin 2002, C.) cite A.) et B.) devant le juge de paix, statuant en matière de bail à loyer, aux fins de les entendre condamner conjointement au paiement de la somme de 4.164,62.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de janvier 2002 à juin 2002, s'entendre résilier, sinon résoudre le contrat de bail entre parties et ordonner leur déguerpissement. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 600.- euros.

A l'audience des plaidoiries, C.) augmente sa demande en paiement des loyers et avances sur charges à la somme de 7.436,82.- euros, en y ajoutant les arriérés de loyer des mois de juillet 2002 à octobre 2002.

Les locataires demandent reconventionnellement de voir condamner C.) à leur payer le montant équivalent aux loyers réclamés par elle, à titre de dommages et intérêts en raison des troubles de jouissance qu'ils subissent, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement du 31 octobre 2002, le juge de paix dit fondée la demande de C.) relative au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges, résilie le contrat aux torts des locataires et ordonne leur déguerpissement. Le juge de paix dit fondée la demande de C.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 500.- euros.

Pour statuer ainsi, le juge de paix retient que les locataires, n'établissant pas de trouble de jouissance, ne justifient ni l'exception d'inexécution ni leur demande en indemnisation, de sorte que le contrat est à résilier à leur torts exclusifs.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **A.)** et **B.)** suivant acte d'appel du 10 décembre 2001.

Les appelants concluent, par réformation, à titre principal, à voir dire fondée l'exception d'inexécution par eux opposée pour justifier le non paiement du loyer et de l'avance sur charges et, à titre subsidiaire, à voir dire fondée leur demande en indemnisation pour trouble de jouissance. Ils demandent en outre une indemnité de procédure de 500.- euros.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement et augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers, des mois de novembre 2002 à mars 2003, pour la porter au montant de 4.090,20.- euros. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par contrat de bail oral, **C.)** a donné en location à **A.)** et **B.)** un appartement sis à (...), contre le paiement d'un loyer de 743,68.euros et d'une avance sur charges mensuelle de 74,36.- euros.

Depuis janvier 2002, les locataires ne paient plus les avances sur charges et ils ont arrêté le paiement des loyers depuis mars 2002.

- L'exception d'inexécution:

Les locataires s'opposent à la demande en paiement d'arriérés de loyer en invoquant l'exception d'inexécution en raison du défaut d'entretien des lieux loués par la bailleuse.

Dans tout contrat synallagmatique, tel le bail, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses engagements si, de son côté, elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses propres engagements.

Or, l'exception ne peut être valablement invoquée que si elle respecte diverses conditions. Pour être admise, elle exige que la créance de l'excipiens soit certaine et exigible, que la défaillance dont il se prévaut soit imputable à son cocontractant, que l'exception ne soit pas invoquée contrairement à la bonne foi; le juge apprécie si le manquement justifie l'inexécution temporaire des obligations de celui qui s'en prévaut (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, Le louage de choses, les baux en général, no 400).

En effet, le refus d'exécution doit être proportionné à la violation initiale du contrat (Cass. 6 mars 1986, Rev. jur. belge 1990, 559).

Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie donc que dans l'hypothèse où la jouissance des lieux est totalement impossible par la faute du bailleur (B. Louveaux, Le droit du bail, éd. De Boeck, no 381).

Pour justifier le non-paiement des loyers, les locataires font valoir que depuis le mois de novembre 2001, l'appartement est privé d'eau chaude, que les canalisations sont bouchées et que depuis février 2002, l'appartement est affecté d'humidité, de moisissures et mauvaises odeurs dues à des problèmes d'infiltration suite à des fuites dans un tuyau de chauffage non colmaté dans le mur.

Afin d'établir ces troubles, ils versent un constat d'huissier et formulent une offre de preuve.

L'article 13 de la loi du 4 décembre 1990 portant sur l'organisation du service des huissiers de justice prévoit expressément que l'huissier de justice peut procéder à des constatations purement matérielles, qui font foi jusqu'à preuve du contraire.

Le constat d'huissier ayant par ailleurs été discuté contradictoirement à l'audience, le moyen tiré de la non-opposabilité du constat d'huissier invoqué par la bailleuse n'est pas fondé.

Il résulte du constat établi par l'huissier de justice Rolande PETRY-SCHOLTES que l'appartement est affecté d'un certain nombre de vices.

Or, il ne résulte pas de ce constat que l'appartement est totalement inhabitable.

L'offre de preuve formulée par les locataires, tendant à établir que l'appartement est inhabitable, doit être rejetée, étant donné qu'elle est contredite par le fait que les locataires occupent toujours les lieux.

Les locataires restent dès lors en défaut d'établir l'absence totale de jouissance de l'appartement loué, de sorte que c'est à tort qu'ils ont refusé de payer le loyer et les avances sur charges depuis janvier 2002.

C'est dès lors à bon droit que le juge les a condamnés au paiement de la somme de 7.436,82.euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges de janvier 2002 à octobre 2002.

La bailleuse augmente sa demande à la somme de 4.090,20.- euros correspondant aux arriérés de loyer et d'avances pour charges pour les mois de novembre 2002 à mars 2003.

Par décision du 27 février 2003, la Commission des loyers a réduit le loyer existant de 743,68.euros à 200.- euros à compter du 1er décembre 2002.

La demande de la bailleresse est dès lors fondée pour le montant de $(743,68 + 4 \times 200 =)$ 1.543,68.- euros à titre d'arriérés de loyer et pour le montant de $(5 \times 74,36 =)$ 371,8.- euros, à titre d'avances sur charges, soit un montant total de 1.915,48.- euros.

Etant donné que le non paiement du loyer constitue une faute dans le chef des locataires, c'est à bon droit que le juge a résilié le contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Les locataires demandent un délai de déguerpissement de trois mois afin de leur permettre de trouver un nouveau logement, compte tenu de leurs revenus modiques et le fait qu'ils ont à leur charge trois enfants.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de fixer le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement.

- La demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance:

A l'appui de leur demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts pour trouble de jouissance, les locataires invoquent que l'appartement est humide et affecté de malfaçons, que les parties communes se trouvent dans un état sale et non entretenu et que l'entrée à l'immeuble se fait par le garage.

Il résulte du constat d'huissier que le 9 janvier 2003, jour du constat, les parties communes n'étaient pas entretenues, que le chauffage dans la chambre des enfants et dans le living ne fonctionnait pas, qu'il n'y avait pas d'eau chaude dans la salle de bains et qu'un tuyau de chauffage était visible, étant donné qu'il n'avait pas été colmaté, ainsi que le sol dans le living présentait des fissures.

Il résulte des pièces versées par la bailleresse que le problème lié au chauffage et à l'eau chaude a été réparé fin janvier 2003.

Il résulte encore de l'attestation testimoniale de X.) que depuis novembre 2002, l'entrée principale a été transformée en entrée pour le restaurant exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble, de sorte que les locataires sont contraints d'entrer par le garage de l'immeuble.

Compte tenu de ces problèmes affectant, respectivement ayant affecté en partie la jouissance de l'appartement loué, il y a lieu d'évaluer forfaitairement le dommage en résultant pour les locataires à 1.500.- euros.

C.) n'ayant pas justifié l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, c'est à tort que le juge de paix a fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Aucune de parties n'ayant justifié l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel, leur demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure 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,

reçoit l'appel, le dit partiellement fondé, *par réformation* , dit fondée la demande de **B.)** et de **A.)** du chef de trouble de jouissance,

partant, condamne **C.)** à payer à **B.)** et à **A.)** la somme de 1.500.euros, dit non fondée la demande de **C.)** en allocation d'une indemnité de procédure, reporte le délai de déguerpissement à un mois après la signification du présent jugement, confirme le jugement entrepris pour le surplus, donne acte à **C.)** de l'augmentation de sa demande,

la dit fondée pour le montant de 1.915,48.- euros,

partant, condamne **B.)** et **A.)** chacun pour la moitié à payer à **C.)** la somme de 1.915,48.- euros, dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à **C.)** et pour moitié à **B.)** et à **A.)**.