

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00171

Audience publique du mardi, douze novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-04928

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 juin 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, comparant par Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04928 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 juin 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 22 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent LIMPACH, avocat, représentant la société Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Annick WURTH, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 23 janvier 2024 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-37/24, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 30.600.- euros avec les intérêts conventionnels de 1% par mois, sinon avec les intérêts au taux légal, à partir de la demande en justice et voir dire résilié le contrat de bail aux torts des défendeurs.

Elle a encore sollicité leur déguerpissement des lieux loués dans les 8 jours à partir de la notification du jugement, une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par requête déposée le 19 février 2024 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-106/24, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir cette requête jointe à celle introduite le 23 janvier 2024, voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement d'un montant supplémentaire de 10.600.- euros pour les mois de novembre 2023 à février 2024, avec les intérêts conventionnels de 1% par mois, sinon avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges quant aux mois de mars 2024 et avril 2024.

PERSONNE3.) a encore formulé une demande nouvelle en indemnisation des dégâts locatifs à hauteur de 13.624,51 euros.

Elle a formulé une offre de preuve par témoins ainsi que par expertise.

A titre liminaire, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont soulevé, principalement, la nullité des deux requêtes pour libellé obscur.

Subsidiairement, ils ont sollicité la réduction des loyers à un tiers de leurs montants en l'absence de réaction et d'intervention adéquate de la bailleuse en se prévalant de l'existence de désordres ayant affecté le logement.

Ils ont formulé une demande reconventionnelle en restitution des avances sur charges payées sur la période du 1^{er} septembre 2020 au 8 avril 2024 à concurrence de 200.- euros par mois.

Sans contester le caractère nouveau de la demande formulée pour la première fois à l'audience des plaidoiries de première instance, ils ont conclu au rejet de la demande en indemnisation de prétendus dégâts locatifs.

Par jugement du 13 mai 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et « *en dernier ressort* » a ordonné la jonction des rôles n° L-BAIL-37/24 et L-BAIL-106/24 et a dit les requêtes introductives d'instance recevables en la forme.

Il a rejeté la note de plaidoiries et la pièce supplémentaire communiquée par Maître Annick WURTH en cours de délibéré.

Il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

Il a déclaré les demandes principales, additionnelle, nouvelle et reconventionnelles recevables.

Il a dit la demande principale en condamnation aux arriérés de loyers et avances sur charges partiellement fondée et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE3.) la somme de 46.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 29 avril 2024, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire.

Il a prononcé la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour inexécution de leurs obligations contractuelles et a constaté que la demande en déguerpissement est devenue sans objet suite à la libération des lieux en date du 8 avril 2024.

Il a déclaré la demande reconventionnelle en réduction de loyers, requalifiée en demande en indemnisation pour troubles de jouissance, non fondée et en a débouté.

Il a réservé le surplus, dont notamment la demande principale en indemnisation des dégâts locatifs et la demande reconventionnelle en restitution des avances sur charges payées et a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le précité jugement.

A titre liminaire, le tribunal tient à relever que la qualification donnée à la décision entreprise par le juge de paix en vertu de laquelle il dit avoir statué « *en dernier ressort* » ne lie pas les juridictions saisies sur recours (cf. JCL proc.civ. Vol 3, fasc. 210-2, no 220 et s.; Enc. Dalloz Proc. civ., éd.1955, vo appel, no 20), qui sont tenues d'examiner d'office la recevabilité de l'appel eu égard à la valeur du litige, les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public (cf. Cour 10 novembre 2005, 29272 du rôle).

Aux termes de l'article 581 du nouveau code de procédure civile :

« Seront sujets à l'appel les jugements qualifiés en dernier ressort, lorsqu'ils auront été rendus par des juges qui ne pouvaient prononcer qu'en première instance.

Ne seront recevables les appels des jugements rendus sur des matières dont la connaissance en dernier ressort appartient aux premiers juges, mais qu'ils auraient omis de qualifier, ou qu'ils auraient qualifiés en premier ressort ».

Pour déterminer le taux du ressort, il faut prendre en considération la valeur de la demande et non celle de la condamnation prononcée (Civ. 26 juill. 1882, DP 1883. 1. 342).

En l'espèce, les demande en arrières de loyers et charges, excède les limites de la compétence en dernier ressort du juge de paix, fixée suivant l'article 2 du nouveau code de procédure civile à 2.000.- euros.

Il s'ensuit qu'en application de l'article 12 précité du nouveau code de procédure civile, le tribunal de paix a statué sur le tout à charge d'appel.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent à voir dire fondée la demande en réduction du loyer à hauteur de 1/3, voire en indemnisation pour troubles de jouissance à hauteur de 2/3 des loyers en souffrance (soit de 1.600.- euros par mois).

Subsidiairement, ils demandent à voir réduire le loyer à de plus justes proportions.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros et la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'étude d'avocats GROSS & ASSOCIES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail du 10 septembre 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient pris en location un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-

ADRESSE3.) pour un loyer mensuel de 2.400.- euros et une avance sur charges de 200.- euros par mois.

L'appartement aurait été affecté d'importants désordres, dont ils se seraient plaints à de multiples reprises entre mi-2020 et début 2023 auprès de la bailleresse, sans que cette dernière n'aurait daigné réagir.

Ainsi, il y aurait eu des problèmes au niveau des volets, de la douche (inutilisable sans prendre le risque d'inonder toute la salle de bains), présence de moisissures et champignons dans la salle de bains et dans la chambre à coucher, absence d'eau chaude et de chauffage, porte de garage automatique défectueuse, et tableau électrique non sécurisé.

Tous ces désordres auraient fortement réduit la jouissance de l'appartement. Partant et par réformation du jugement entrepris, il y aurait lieu à réduction du loyer de 1/3, voire en indemnisation pour troubles de jouissance à hauteur de 2/3 des loyers en souffrance.

Le rapport d'expertise WIES manquerait de toute neutralité et aurait été dressé par pure complaisance. En effet, l'expert WIES ferait partie de la famille de la bailleresse.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) explique le manque de réaction de sa part quant aux doléances des locataires par le fait qu'elle aurait été très malade et hospitalisée.

Indépendamment de cette hospitalisation, toutes les réclamations des locataires n'auraient été rien d'autre que des « *bagatelles* », de sorte que les locataires resteraient redevables des loyers entiers.

S'y rajouteraient que tous les problèmes invoqués par les locataires seraient dus à leur propre manque d'entretien de la chose louée tels que témoigneraient à suffisance de droit tant les photos versées en cause que l'expertise WIES.

L'expertise WIES serait bien à prendre en considération alors qu'il n'existerait pas de conflit d'intérêt entre PERSONNE3.) et le bureau d'expertise WIES. Le rapport en cause aurait été dressé par l'expert MOLITOR, qui certes travaillerait pour le bureau WIES, mais serait bien un expert assermenté sans aucun lien avec PERSONNE3.).

Dans ce contexte, seuls les locataires seraient responsables de la présence de moisissures dans les lieux loués, faute de les aérer et chauffer correctement. A cet égard, il est renvoyé à l'expertise WIES qui aurait constaté une température ambiante de seulement 14°.

Il est encore contesté que la douche n'aurait pas fonctionné. Si jamais il y avait un problème cela aurait été dû à la présence d'une grande quantité de cheveux dans le drain.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la jouissance paisible au preneur pendant la durée du bail.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Il y a vice, si le trouble de jouissance résulte du fait même de la chose par opposition au trouble provoqué par le fait de l'homme (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, tome I, édition 2000, n° 660 et 661).

L'article 1721 du même code prévoit qu'il est dû garantie 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans requalifie dès lors la demande en réduction de loyers en une demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance.

Il y a vice donnant lieu à garantie « *chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose* » par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit.*, n° 661).

La garantie du bailleur ne joue cependant pas si le locataire a négligé de l'avertir de l'existence du vice et que le dommage, résultant du vice, aurait pu être évité si le locataire avait fait connaître le vice au bailleur. La responsabilité du bailleur ne peut dès lors être engagée que si, informée de la survenance du vice, le bailleur n'a pris aucune disposition pour y remédier (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit.*, n° 668).

Aux termes de l'article 1719 précité du code civil, le bailleur doit en outre entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'article 1720 du même code prévoit que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Par réparations nécessaires, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués. Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance. Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il appartient **aux locataires d'établir le bien-fondé des doléances qu'ils invoquent sur la période d'octobre 2022 à avril 2024.**

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se réfèrent à une lettre recommandée de leur conseil juridique du 19 décembre 2022 adressée à PERSONNE3.) dans laquelle ils sollicitent la réparation de la cabine de douche les empêchant de prendre convenablement une douche, la réparation de la porte de garage automatique et la prise de mesures pour remédier au problème de moisissures dans leur chambre à coucher.

Ils versent encore un deuxième courrier recommandé de leur conseil du 14 février 2023 à PERSONNE3.) ainsi qu'une série de captures d'écran de messages envoyés à PERSONNE3.) et au chargé de la gestion locative de la résidence.

Comme déjà le premier juge, le tribunal de céans constate que le premier courrier du 19 décembre 2022 du mandataire des parties appelantes lui a été retourné par les services postaux avec la mention « *inconnu à cette adresse* », de sorte que ce courrier ne saurait être considéré comme valant dénonciation des désordres à la bailleresse.

Toutefois au vu des nombreux messages échangés entre parties, respectivement au chargé de la gestion locative, accompagnés de photos ainsi que du deuxième courrier du mandataire des parties appelantes du 14 février 2023, il y a lieu de retenir qu'il y a eu dénonciation valable des désordres à la bailleresse.

Même si le rapport d'expertise litigieuse a certes été dressé par le bureau d'expertise WIES, dont il n'est pas contesté en cause que l'expert WIES fait effectivement partie de la famille de la bailleresse, toujours est-il que la mission d'expertise en soi a non pas été réalisée par l'expert WIES lui-même mais par l'expert PERSONNE4.) (« *Dossier traité par PERSONNE4.* » page 1 du rapport d'expertise).

Aucun élément en cause ne porte à croire que l'expert MOLITOR aurait violé son obligation de neutralité et d'impartialité. Ce d'autant plus qu'il était loisible aux locataires de mandater de leur côté un expert pour procéder à une contre-expertise, tel qu'il avait d'ailleurs été annoncé par le mandataire des locataires dans son courrier du 24 avril 2023. Force est de constater que telle contre-expertise n'a jamais été réalisée.

Finalement, le tribunal tient à souligner que l'expertise a été réalisée en la présence de PERSONNE1.) qui montrait les différentes doléances à l'expert MOLITOR pour qu'il en prenne position.

Dans ces conditions, le tribunal décide de rejeter le moyen tiré d'une expertise de complaisance et de prendre le rapport d'expertise MOLITOR en considération.

En date du 22 mars 2023, soit précisément dans la période concernant la présente affaire (octobre 2022 à avril 2024), l'expert MOLITOR a constaté ce qui suit :

« (...) nous nous sommes rendus dans la salle de bains où le locataire nous a expliqué qu'il y aurait un problème au niveau du lavabo ainsi qu'au niveau de la douche.

Au niveau du lavabo, il y a un problème d'écoulement lors de l'utilisation, ce qui a été vérifié par l'expert et ce qui peut être confirmé.

Au niveau de la douche, le locataire nous explique que l'eau stagne au niveau du vase et qu'il y a régulièrement de l'eau qui sort du bac à douche devant la douche, de sorte que le locataire est forcé de mettre des torchons et serviettes par terre afin de récolter les eaux qui ne s'écoulent pas correctement dans la canalisation. Un essai avec le pommeau de douche n'a pas relevé ces circonstances, naturellement cet essai s'est seulement fait sur une courte durée, mais **l'eau s'est écoulée correctement dans la canalisation**. Les seules gouttes d'eau qui se sont déversées vers l'extérieur au niveau du carrelage, sont les gouttes qui étaient au niveau du vitrage de la porte et en ouvrant la porte se sont écoulées vers l'extérieur au niveau du sol. **L'expert n'a donc pas pu confirmer les faits concernant les problèmes d'écoulement de la douche**. Le locataire signala qu'il venait de nettoyer le siphon il y a quelques jours et que le problème revient consécutivement et répétitivement. (...)

(...) nous nous sommes rendus dans le W.C. séparé où le locataire nous signale qu'il n'y aurait pas de pression au niveau de la chasse d'eau et que l'eau ne s'écoulerait pas assez rapidement pour faire évacuer les excréments lors de l'utilisation de la toilette. **L'expert a fait l'essai en tirant la chasse d'eau, l'eau s'est écoulée normalement sans aucun problème**.

(...) nous nous sommes rendus dans la chambre arrière dans la partie saillante de l'immeuble. A cet endroit, le locataire nous a montré un problème d'humidité au droit du coin arrière à droite. Au niveau bas du lit, des traces de moisissure étaient visibles sur le papier mural de cette pièce. Un contrôle à l'aide d'une caméra infrarouge et à l'aide d'un hygromètre nous a révélé qu'effectivement ces endroits étaient légèrement humides. Un contrôle avec la caméra révéla également un point thermique à cet endroit. Il faut préciser que pour éviter ce genre de traces de moisissures au niveau des murs dans les anciennes bâtisses, il s'avère utile et indispensable de ne pas placer de meuble directement contre le mur et de chauffer correctement ces pièces et également de réaliser des phases d'aération régulières au moins une fois par jour pendant 5 à 10 minutes pour chaque pièce.

Lors de notre passage, **effectivement le lit était déplacé du mur, par contre le chauffage était à bas régime et la fenêtre de cette pièce se trouvait en position oscillante**. Laisser une fenêtre en position oscillante toute la journée ne fait qu'accentuer le pont thermique et fait apparaître des moisissures au droit des murs refroidis et à des endroits mal aérés.

La cause à l'origine est certes un pont thermique, mais **qui est due à une utilisation non conforme, aération insuffisante avec fenêtre en position oscillante toute la journée n'améliorant pas les choses**. Pour utiliser cette pièce correctement, il s'avère utile de chauffer la pièce et aérer correctement. (...)

Finalement, nous nous sommes rendus au niveau du garage où le locataire nous a montré un problème au niveau de l'électricité pour actionner la porte automatique. (...) l'expert a relevé qu'effectivement l'interrupteur qui sert à allumer la lumière fait également interrupteur d'arrêt pour la prise au niveau du plafond qui sert au moteur de la porte. **Ce problème peut facilement être résolu en utilisant un nouvel interrupteur pour le point lumineux en place et séparer moteur et luminaire**, respectivement en branchant un détecteur volumétrique devant le luminaire, de sorte

que la prise soit en continue sous courant et que la lumière ne s'allume que si quelqu'un rentre ou passe par le garage.

*L'expert signale que les tableaux électriques qui se situent dans la cage d'escalier sont à compléter et à **pourvoir d'une porte de fermeture afin d'éviter que quelqu'un se fasse électrocuter.***

(...) »

Il découle donc des dires de l'expert MOLITOR que

- l'eau du lavabo dans la salle de bain s'écoule certes lentement ;
- la douche fonctionne correctement ;
- les moisissures sont dues à l'absence d'aération et de chauffage suffisante ;
- l'interrupteur au garage fait double emploi pour ce qui est de la lumière et du moteur de la porte du garage ;
- il manque une porte de fermeture au tableau électrique dans la cage d'escalier.

Concernant l'écoulement de l'eau dans le lavabo, le tribunal ignore la cause et l'origine exactes. S'agit-il d'un problème au niveau de la tuyauterie, imputable à la bailleresse ou est-ce que le syphon vient seulement d'être bouché par les locataires ? A cet égard, le tribunal tient à relever que les photos versées en cause font preuve d'un appartement dans un état de saleté avancée.

Le seul fait que l'interrupteur au garage contrôle tant la lumière que le moteur de la porte ne saurait en aucun cas justifier des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Il en va de même de la constatation qu'il manque une porte de fermeture au tableau électrique. Ce d'autant plus que ledit tableau se trouve dans la cage d'escalier et non pas dans un lieu de vie.

Pour rappel, il appartient aux locataires d'établir le bien-fondé des doléances qu'ils invoquent sur la période d'octobre 2022 à avril 2024. Or, et en considération de l'ensemble des éléments et principes qui précèdent, force est de constater que les messages, courriers et photographies versées en cause sont contredits par l'expert MOLITOR.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont restés en défaut d'établir les prétendus désordres, de sorte que leur demande en indemnisation pour troubles de jouissance requiert un rejet.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE3.) la somme de 46.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal partir du 29 avril 2024, dates des plaidoiries de première instance, jusqu'à solde.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement aux frais et dépens de 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 l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 13 mai 2024,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.