

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00021

Audience publique du vendredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07176

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 20 août 2024,

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07176 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 10 septembre 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 26 novembre 2024 pour plaidoiries. A la suite d'un courriel de Maître BECHATA du 26 novembre 2024, l'affaire fut refixée au 10 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Samuel BECHATA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître José LOPES GONCALVES, 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 vendredi, 31 janvier 2025 le

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

Par requête déposée au greffe le 8 janvier 2024, l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) (ci-après ORGANISATION1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater qu'il est occupant sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE1.), et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement.

La partie requérante a encore sollicité la fixation du montant de l'indemnité d'occupation à 1.000.- euros par mois ainsi que l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la requérante a diminué le montant de sa demande en allocation d'indemnité d'occupation à la somme de 970.- euros.

PERSONNE1.) a demandé à titre reconventionnel une indemnisation pour trouble de jouissance équivalente « *à la valeur des loyers* » versés d'août 2023 à juin 2024, soit $700 \times 11 \text{ mois} = 7.700\text{.- euros}$ ainsi qu'une indemnisation du « *préjudice de santé* » qu'il a évalué à la somme totale 5.000.- euros.

En outre, PERSONNE1.) a encore réclamé une indemnité pour préjudice moral « *du fait de vivre dans un logement insalubre* » qu'il a estimé à 2.000.- euros.

Pour le surplus, il a sollicité un délai de déguerpissement aussi large que possible.

Finalement, il a demandé la condamnation de la partie requérante à lui payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros.

Par jugement du 11 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à ORGANISATION1.) de la diminution de sa demande en fixation d'indemnité d'occupation et a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} janvier 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec lui dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE1.) par la force publique et à mettre les meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de 700.- euros.

Il a dit recevables mais non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance et en a débouté.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 20 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois « *pendant lequel une indemnité d'occupation ne sera due uniquement si les travaux visant à rendre le logement conforme sont effectués* ».

Il demande à voir condamner ORGANISATION1.) à lui rembourser, à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, le montant total de $700 \times 15 = 10.500$.- euros correspondant aux indemnités d'occupation versées pour les mois de novembre 2023 à janvier 2025 inclus.

Il réclame encore une indemnité pour « *préjudice de santé* » qu'il évalue à la somme totale 5.000.- euros ainsi qu'une indemnité pour préjudice moral « *du fait de vivre dans un logement insalubre* » qu'il évalue à 2.000.- euros.

Il sollicite une indemnité de procédure pour la première instance de 2.500.- euros et encore une fois de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande à voir condamner la partie intimée à l'entièreté des frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable.

ORGANISATION1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, elle demande à voir réduire la demande en remboursement des indemnités d'occupation à de plus justes proportions.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La famille PERSONNE2.) serait composée des deux époux et de leurs trois enfants en bas âge et disposerait de revenus correspondants aux minimas sociaux, de sorte qu'il leur serait « *quasi impossible* » d'obtenir un logement sur le marché privé. Toutes leurs demandes en obtention d'un logement social seraient également restées vaines.

Il est reproché à ORGANISATION1.) de ne pas avoir garanti la jouissance paisible des lieux. En effet, la société SOCIETE1.) aurait constaté en date du 21 décembre 2023 une « *humidité excessive génératrice de moisissure due à l'absence d'un système de ventilation approprié* ».

ORGANISATION1.) aurait formellement été avisé de la problématique, courant du mois de novembre 2023.

PERSONNE1.) conteste formellement être à l'origine des moisissures. L'expertise ARBEX diligentée en date du 12 décembre 2023, sur initiative de la partie intimée, aurait conclu que les moisissures sont le résultat de « *la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe* », tout en soulignant que le bâtiment au sein duquel se trouve l'appartement ne dispose ni d'isolant thermique, ni d'un système de ventilation.

2. ORGANISATION1.)

Suivant contrat de mise à disposition du 7 août 2023, ORGANISATION1.) aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.) moyennant une indemnité d'occupation mensuelle de 700.- euros ainsi que des avances sur charges de 270.- euros.

Selon le point 1 dudit contrat, le droit d'utilisation aurait couru à partir du 1^{er} août 2023 jusqu'au 31 décembre 2023, de sorte que PERSONNE1.) serait actuellement à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

ORGANISATION1.) conteste les demandes adverses en dommages et intérêts pour trouble de jouissance tant dans leur principe que quantum. En réalité, PERSONNE1.) serait lui-même à l'origine des désordres au sein du logement qu'il occupe avec sa famille. Aucun élément en cause ne permettrait de retenir que le trouble invoqué est inhérent à l'immeuble.

Motifs de la décision

1. Quant au déguerpissement

Le contrat du 7 août 2023 étant arrivé à son échéance en date du 31 décembre 2023 conformément au point 1 dudit contrat, PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à qualifier d'occupant sans droit ni titre du logement en cause depuis le 1^{er} janvier 2024.

Au vu des pièces versées en cause, des explications données à l'audience des plaidoiries d'appel et du fait que PERSONNE1.) a encore pu bénéficier grâce à la présente procédure d'appel d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de quatre mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois pour libérer les lieux, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant au trouble de jouissance

Le tribunal relève d'emblée que la demande de PERSONNE1.) en remboursement de l'intégralité des indemnités d'occupation payés depuis la mise à disposition des lieux n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour, 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où ORGANISATION1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Il en va de même de la demande de PERSONNE1.) en vertu de laquelle il demande à voir dire qu'une indemnité d'occupation « *ne sera due uniquement si les travaux visant à rendre le logement conforme sont effectués* ».

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1719, alinéa 2 du code civil, applicable au cas d'espèce, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin

d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, 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. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvenient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Pour pouvoir prospérer dans sa demande en dommages et intérêts, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93)

Selon les pièces versées en cause, PERSONNE1.) a fait procéder en date du 29 novembre 2023 à un constat par la société SOCIETE2.) des prétendus désordres affectant l'appartement lui mis à disposition par ORGANISATION1.).

En date du 21 décembre 2023, il a encore fait procéder à un constat par la société SOCIETE1.) qui tout comme la société SOCIETE2.) a relevé un problème d'humidité.

Tout d'abord, le constat de la société SOCIETE2.) du 29 novembre 2023 n'apporte aucun élément **concret** au litige en ce que ladite société est d'avis que la « *humidité ne date pas d'aujourd'hui* » et que « *le problème pourrait venir de la salle de bain qui laisse passer l'eau à travers les murs (...)* ».

Il est difficilement concevable qu'il s'agisse d'un problème de « *longue date* » alors que la société SOCIETE2.) est intervenue en date du 29 novembre 2023, soit seulement 3 mois après l'occupation des lieux par PERSONNE1.).

Aucun élément en cause ne permet d'ailleurs de retenir que les moisissures auraient préexisté à l'entrée en jouissance par PERSONNE1.).

Le fait que l'origine du prétendu problème « *pourrait* » se trouver dans la salle de bain ne saurait constituer une preuve du trouble de jouissance allégué.

La société SOCIETE1.) écrit dans son constat que « *La présence de cette forte moisissure et condensation, provient de murs trop isolés ou mal isolés, les petits murs peuvent également créer des chocs thermiques et ce malgré une aération quotidienne*

des pièces, dès que les fenêtres sont fermées, le processus de condensation reprend et la moisissure déjà fortement reprend de même ».

En guise de conclusions, elle fait savoir que « *Ce fort taux d'humidité est la conséquence de murs trop isolés ou trop mal isolés et ne remet en aucun cas les locataires comme étant responsables. De ce fait, nous préconisons urgentement l'installation d'une centrale à traitement d'air afin de traiter par ventilation les deux chambres à coucher et le salon et par aspiration la cuisine et la salle de bain* ».

Les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts.

Force est de constater que le constat de la société SOCIETE1.) est tout à fait vague, voire contradictoire. Il ne précise en rien si les murs sont maintenant trop isolés ou pas assez isolés mais parvient à des constatations d'ordre tout à fait général selon lesquelles, les murs « *peuvent* » également créer des chocs thermiques.

Est-ce que, selon la société SOCIETE1.), les moisissures proviennent des murs trop isolés, des murs pas assez isolés ou des chocs thermiques dus aux petits murs ou bien est-ce qu'elles proviennent d'une toute autre cause ou vu de l'emploi du verbe « *peuvent* » ?

Dans ces conditions, le tribunal décide que le rapport ne permet en rien de retenir que les occupants ne seraient pas eux-mêmes responsables de la présence de moisissures.

Il a encore été dressé par le bureau d'expertise ARBEX « *à la demande de la gérance d'immeuble SOCIETE3.)* » un rapport d'expertise contradictoire à la suite d'une visite des lieux du 12 décembre 2023, en présence tant d'un représentant de ORGANISATION1.) que de PERSONNE1.).

Le bureau d'expertise ayant été mandaté par la gérance de l'immeuble et ORGANISATION1.) ayant participé à la visite des lieux avec l'expert, la partie intimée doit forcément avoir été mise au courant des troubles actuellement allégués par PERSONNE1.).

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) avait rempli son obligation d'avertir ORGANISATION1.) de la survenance de désordres.

Ensuite, le tribunal se doit néanmoins de noter que le rapport d'expertise ARBEX contredit tant les constats des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) que les dires de la partie appelante en ce qu'il conclut de façon précise et concordante que :

« L'origine de moisissure dans l'appartement (...) fait suite à la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe.

Il n'y avait pas d'infiltration provenant de l'extérieur lors de notre visite.

Il est important de noter que l'appartement contient 5 occupants pour une surface de 80m². Le bâtiment n'a pas d'isolant thermique ni intérieur, ni extérieur, ni de système de ventilation.

Le taux d'humidité relative de l'air intérieur est provoqué par une gestion inadaptée de la ventilation de l'appartement. [Ensuite l'expert énumère tout un ensemble de geste que les occupants doivent adopter au quotidien pour faire chuter le pourcentage d'humidité à un niveau normal.] »

A aucun moment, l'expert ne retient que l'apparition des moisissures serait due à un problème structurel lié à la maison en cause mais qu'il revient aux occupants d'assurer une aération suffisante des lieux. Le fait que la maison n'est pas équipée d'une isolation thermique, ni d'un système de ventilation ne saurait empêcher les occupants d'aérer fréquemment les lieux, ce d'autant plus qu'il est constant en cause qu'ils occupent seulement 80m² à 5 personnes.

Dans ces conditions, le tribunal décide que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir un quelconque trouble de jouissance inhérent à la structure de l'immeuble occupé, de sorte que PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter tant de sa demande en dommages et intérêts pour « *préjudice de santé* » que pour la demande en dommages et intérêts du chef de préjudice moral « *du fait de vivre dans un logement insalubre* ».

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en remboursement des indemnités d'occupation payées sur la période de novembre 2023 à janvier 2025 inclus.

Par confirmation du jugement entrepris, et en l'absence d'appel incident sur ce point, il échet de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 700.- euros par mois.

3. Quant aux demandes accessoires

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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente 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 PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 11 juillet 2024,

sauf à dire que le délai de dégagement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des indemnités d'occupation versées sur la période de novembre 2023 à janvier 2025 inclus recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE1.) à voir dire qu'une indemnité d'occupation « *ne sera due uniquement si les travaux visant à rendre le logement conforme sont effectués* » recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

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