Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Jugement Civil (IIIe chambre)
2025TALCH03/00086

Audience publique du mardi, treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07331

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 26 août 2024,

comparant par Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

E T :

SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des bourgmestres et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07331 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fixée au 17 décembre 2024 pour plaidoiries. Vu le courriel de Maître ADDOU du 13 décembre 2024, l'affaire fut refixée au mardi, 18 mars 2025 pour plaidoiries.

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

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

Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître HELMINGER Steve, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 14 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.614,43 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 4 octobre 2023, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde ;
- principalement, condamner SOCIETE1.) à lui payer la somme de 3.614,43 euros à titre d'indemnisation de la perte résultant de vices ou défauts de la chose louée, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 4 octobre 2023, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde;
- subsidiairement diminuer rétroactivement le prix du « *bail* » à 3.472,77 euros;
- en outre, diminuer les avances mensuelles sur charges relatives aux frais de chauffage de l'appartement à hauteur de 800.- euros ;
- condamner la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) a soulevé *in limine litis* l'incompétence du tribunal de céans ainsi que l'irrecevabilité de la demande en contestant l'existence d'un contrat de bail entre parties. Sinon, l'ensemble des demandes adverses seraient à déclarer non-fondées.

Par jugement du 15 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de « *logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public* », statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande et l'a dit recevable mais non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et l'a condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande, sur base des articles 1719 et 1720 du code civil, à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 4.614,83 euros, à titre de dommages et intérêts, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 4 octobre 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir du 14 novembre 2023, date de la demande justice, le tout jusqu'à solde.

Elle demande, sur base de de l'article 1721 du code civil, à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.614,83 euros, à titre de réparation du trouble de jouissance subi, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 4 octobre 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir du 14 novembre 2023, date de la demande justice, le tout jusqu'à solde.

Par ailleurs, elle demande, sur base de l'article 1722 du code civil, à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.472,77 euros, au titre de la diminution rétroactive du prix du bail, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 4 octobre 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir du 14 novembre 2023, date de la demande justice, le tout jusqu'à solde.

Elle demande finalement à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie appelante et réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 18 mars 2025, elle modifie ses demandes comme suit :

Elle demande dorénavant principalement, sur base des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de troubles de jouissance le montant de 2.833,73 euros (correspondant à un abattement de 30% des frais de chauffage), sinon le montant de 1.899,15 euros (correspondant à un abattement de 20%) euros et à titre infiniment subsidiaire le montant de 944,58 euros (soit un abattement de 10%).

Elle sollicite encore, également sur base des articles 1719, 172 et 1721 du code civil le montant de 1.000.- euros à titre de préjudice moral.

Elle dit renoncer à sa demande en diminution rétroactive du prix du bail.

Pour le surplus, elle maintient ses demandes telle que formulées dans l'acte d'appel.

L'Administration communale demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle demande à voir dire la demande adverse en préjudice moral irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de mise à disposition conclu en date du 18 juin 2019, avec effet au 1^{er} juillet 2019, SOCIETE1.) lui aurait mis à sa disposition un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 216,29 euros ainsi qu'une avance sur charges d'un montant mensuel de 200.- euros.

Durant le premier hiver passé dans l'appartement – à savoir l'hiver 2019 – elle aurait « *démesurément souffert du froid* », nonobstant un usage ordinaire et raisonnable de son chauffage et en aurait informé SOCIETE1.).

Aucune solution à l'amiable n'aurait pu être trouvée.

Suivant rapport d'expertise du 5 octobre 2023, l'expert Pascal BARBIER, après examen des décomptes de chauffage, visite des lieux et contrôle de l'appartement par thermographie, aurait conclu à un défaut d'isolation thermique de l'appartement, respectivement à une mauvaise isolation thermique.

La correspondance échangée entre parties démontrerait également, de par son contenu et les interlocuteurs concernés, implicitement mais nécessairement, un manque d'isolation thermique de l'appartement en cause.

Elle conteste que les décomptes portant sur les frais de chauffage seraient établis sur base de sa consommation réelle alors que la superficie de l'appartement retenue par l'entreprise SOCIETE2.) différerait de la superficie effectivement mesurée par l'expert BARBIER (90,25 m² au lieu de 84,09 m²) et que, tel que cela ressortirait du rapport d'expertise, plusieurs montants facturés au titre des frais de chauffage demeureraient inexpliqués, sinon imprécis empêchant ainsi toute possibilité de vérification.

Le fait que l'installation de la pompe à chaleur en 2022, et non en 2021 tel que retenu erronément par le premier juge, dont le but aurait pourtant été de diminuer les dépenses de chauffage, aurait même augmenté ses dépenses de chauffage, corroborerait directement le rapport d'expertise.

La demande en préjudice moral aurait déjà été contenue dans la requête introductive d'instance, de sorte qu'elle ne saurait constituer une demande nouvelle en instance d'appel et serait à déclarer recevable et fondée.

2. L'Administration communale

Elle dit maintenir sa position telle qu'exposée en première instance et demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il est reproché à PERSONNE1.) d'user des lieux occupés d'une manière à engendrer d'importants frais de chauffage. L'Administration communale conteste la valeur probante du rapport d'expertise BARBIER alors que l'expert se baserait sur la consommation réelle de PERSONNE1.) pour fixer la classe énergétique. L'analyse faite par l'expert serait dès lors potestative et aucunement probante.

Les calculs adverses pour réclamer des dommages et intérêts ne seraient aucunement justifiés.

Motifs de la décision

1. Quant au préjudice matériel

Il ressort des termes du contrat de mise à disposition que pendant la durée de la mise à disposition, les réparations seront à charge, soit du preneur, soit du propriétaire, suivant les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans déduit que le libellé de cette clause permet de retenir qu'il est de la volonté des parties de voir appliquer à leur rapport contractuel les dispositions légales en vigueur concernant les réparations à effectuer en matière de bail à loyer, à savoir les articles 1719, 1720, 1721 du code civil.

Conformément à l'article 1719 du code civil (dont les articles 1720 et 1721 ne font que régler le détail), le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son

immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (Le bail à loyer : Comptendu de jurisprudence par M. PERSONNE2.), P 31, no 91).

Afin de prouver sa version des faits, la partie appelante renvoie aux conclusions d'un rapport d'expertise unilatéral établi à sa demande par l'expert BARBIER en date du 5 octobre 2023.

Il est rappelé que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve à prendre en considération au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, tel qu'il est le cas en l'espèce (cf. Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; PERSONNE3.), Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

Ledit rapport d'expertise conclut que la société SOCIETE2.) devrait fournir des éclaircissements concernant le coefficient de 2,5 pour calculer les consommations d'énergie pour chauffer l'eau, les frais directs des utilisateurs, les 90,25m2 de l'appartement de PERSONNE1.) et les 10 % des frais de base.

L'expert indique ensuite que l'immeuble dans lequel PERSONNE1.) occupe l'appartement aurait une classe énergétique C et que l'appartement lui-même aurait une classe énergétique F. Il **souligne que ces « résultats sont théoriques »** mais montreraient une « **tendance** ».

Il conclut ensuite que l'appartement occupé par PERSONNE1.) subit les effets négatifs de sa localisation au rez-de-chaussée sur la dalle de garages et caves non isolées. Il estime qu'il y a donc lieu d'intégrer un coefficient de pondération pour assurer une certaine équité ou améliorer l'isolation de l'appartement.

Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce que le rapport d'expertise BARBIER ne contient rien d'autre que des théories, des tendances ainsi que des recommandations de la part de l'expert mais qu'il n'est corroboré par aucun autre élément concret et objectif.

Au contraire, le « rapport d'essai – test d'étanchéité à l'air » établi par la société SOCIETE3.) à la demande de PERSONNE1.) arrive à la conclusion que « **Le niveau**

d'étanchéité à l'air mesuré lors du test indique une valeur normale pour le type de bâtiment testé ».

Il en va de même des correspondances émanant de l'Office Social, de la société SOCIETE4.), du médiateur et de SOCIETE1.) qui ne contiennent également que des hypothèses et théories, en l'absence de toute preuve réellement tangible.

L'installation de la pompe à chaleur en 2022, censée diminuer les frais de chauffage, ne saurait pas non plus corroborer le rapport d'expertise mais constitue à nouveau une théorie unilatérale établie par la partie appelante.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent et des principes y exposés, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) n'établit pas à suffisance de droit que SOCIETE1.) aurait violé ses obligations résultant des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil et que sa demande en dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de troubles de jouissance est à rejeter.

2. Quant au préjudice moral

Aux termes de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, « *il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

En première instance, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.614,43 euros à titre de dommages et intérêts et à lui payer la somme de 3.614,43 euros à titre d'indemnisation de la perte résultant de vices ou défauts de la chose louée.

Conformément à l'article 53 du nouveau code de procédure civile, « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

On ne peut ainsi changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande.

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères **une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale** (Cour d'appel,

18 juin 2008, no. 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009 no. 2634 du registre).

Cette notion de lien suffisant, qui n'est pas définie par le législateur, est entendue de manière libérale par la jurisprudence. La demande additionnelle, qui est l'une des trois formes de demandes incidentes, est celle par laquelle une partie modifie ses prétentions antérieures. Cette notion est trompeuse, car elle donne à penser qu'elle vise exclusivement la demande par laquelle une partie ajoute à ses prétentions antérieures une prétention nouvelle, alors qu'en retranchant un chef de demande ou en transformant celui-ci, une partie forme aussi une demande additionnelle. La demande additionnelle suppose donc la modification de l'objet de la prétention initiale ou son fondement. Bien souvent la modification des prétentions antérieures s'explique par l'erreur ou l'omission commise par un plaideur, dont celui-ci prend conscience au cours du déroulement d'instance ; lui ouvrir la faculté de rectifier sa demande initiale par une demande additionnelle permet de lui éviter d'avoir à recommencer un nouveau procès pour obtenir une décision sur la même situation litigieuse. (Encyclopédie DALLOZ, CIVIL, Verbo Action, édit. mars 1997, n° 306)

En l'espèce, même si la demande tendant à des dommages et intérêts pour préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) n'a pas été formulée en tant que telle expressément devant le premier juge, il n'en reste pas moins qu'elle est à qualifier de demande additionnelle par rapport aux demandes en dommages et intérêts formulées en première instance et est en tant que telle recevable, comme se rattachant à la demande originaire par un lien suffisant et dont elle ne constitue que la suite.

Or, pour les mêmes motifs que ceux déjà développés ci-dessus, à savoir en l'absence de preuve, la demande en préjudice moral est également à rejeter.

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.

A défaut par l'Administration communale de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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.

PAR CES MOTIFS

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,

dit la demande de PERSONNE1.) en dommages et intérêts pour préjudice moral recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 15 juillet 2024,

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

déboute SOCIETE1.) 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.