

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour PERSONNE1.)
Jugement bail à loyer (XIVe chambre)

Numéro 54/2009

Audience publique du mardi, vingt-quatre mars deux mille neuf

Numéro 117186 du rôle

Composition:

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Jacques KESSELER, juge,
Béatrice HORPER, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

Entre

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 septembre 2008,

comparant par Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire, inscrite sous le numéro 117186 du rôle, fut appelée pour fixation à l'audience publique du 7 octobre 2008 lors de laquelle elle fut successivement fixée pour plaidoiries au 4 novembre 2008, 25 novembre 2008, 16 décembre 2008, 20 janvier 2009, 3 février 2009 et finalement à l'audience publique du mardi, 10 mars 2009, 9.00 heures, salle TL3.06.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat, comparant pour PERSONNE1.) donna lecture du jugement et de l'acte d'appel et fut entendue en ses explications.

Maître Paul NOURISSIER, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat, comparant pour PERSONNE2.), fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 24 mars 2009 le

jugement

qui suit:

Par jugement du 9 juillet 2008, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.),

- a dit la demande en paiement des arriérés de loyers et charges fondée et justifiée pour le montant de 4.500.- euros (mois de mai à juillet 2008 inclus),
- a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 4.500.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.700.- euros à partir du 29 mai 2008, et sur le montant de 1.800.- euros à partir du 9 juillet 2008, jours des demandes en justice, le tout jusqu'à solde,
- a déclaré résilié le contrat de bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire,
- a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de seize (16) jours à partir de la notification du jugement,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) un montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 9 septembre 2008.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à

- «- *voir décharger l'appelant des condamnations prononcées à son encontre, sinon de procéder par voie de compensation,*
- *condamner la partie intimée à payer à la partie appelante la somme de 146,84.- euros au titre du remboursement de la facture SOCIETE1.),*

- *condamner la partie intimée à payer à la partie appelante à titre de réparation pour le préjudice matériel subi la somme de 4.000.- euros ou toute autre somme supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert.,*
- *condamner la partie intimée à payer à la partie appelante à titre de réparation pour le préjudice moral subi la somme de 2.000.- euros au titre du préjudice moral subi ou toute autre somme supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert,*
- *condamner la partie intimée à restituer, sinon à rembourser la garantie locative d'un montant de 1.800.- euros.».*

La partie appelante conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) expose, offre de preuve à l'appui, les faits suivants:

«Pendant la durée du bail, au vu de l'inertie du bailleur quant à ses réclamations, le locataire a dû faire venir l'entreprise SOCIETE1.) pour déboucher les fosses septiques qui étaient saturées alors que le canal était cassé de sorte que les eaux usagées et excréments remontaient jusqu'à la maison causant beaucoup de désagréments avec les odeurs et empêchant d'user les toilettes, lavabos, la douche, etc.

En outre pendant la durée du bail, un taux très élevé et anormal d'humidité se manifestait dans toute la maison de sorte que les vêtements moisissaient, les meubles pourrissaient et que l'eau coulait le long des murs.

Le bailleur n'avait pas refait la façade de la maison suivant les règles de l'art. Il n'avait pas mis du stiropor mais uniquement du cremolite ce qui a permis à l'humidité de s'infiltrer dans les murs de la maison prise en location.

L'eau apparaissait dans le living, côté gauche, lors des pluies.

Les murs sont devenus noirs de moisissure.

Lors de son départ, le locataire a dû jeter des meubles qui étaient abîmés à cause de l'humidité.

Lors de son départ, le locataire a laissé la maison toute nettoyée et en ordre.».

PERSONNE1.) estime dès lors que, du fait de l'humidité régnant à l'intérieur de la maison, le bailleur aurait manqué à son obligation d'entretien de l'immeuble de même qu'à celle de garantir une jouissance paisible des lieux loués, raison pour laquelle PERSONNE1.) sollicite l'allocation de dommages et intérêts qui ont été augmentés, lors de l'audience des plaidoiries, au montant de 15.000.- euros pour le préjudice matériel.

PERSONNE1.) ne conteste pas les arriérés de loyers auxquels il a été condamné en première instance et il sollicite la compensation de cette condamnation avec la garantie locative et la condamnation du bailleur aux dommages et intérêts revendiqués.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en faisant valoir, photos à l'appui, que la maison a été dans un état neuf en début de location et que

cet immeuble de 70 m² aurait été occupé par 10 personnes ce qui expliquerait les problèmes d'humidité et ceux de la fosse septique.

PERSONNE2.) renvoie par ailleurs à un constat d'huissier pour étayer l'état pitoyable de la maison tout en se limitant à demander le rejet de la demande en indemnisation adverse.

PERSONNE2.) conteste encore la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) au motif qu'il bénéficie de l'assistance judiciaire et il sollicite de son côté une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal constate que les parties sont d'accord pour dire que le locataire a quitté les lieux vers la mi-juillet 2008. La question de la résiliation du bail et du déguerpissement du locataire ne se pose donc plus à l'heure actuelle.

En ce qui concerne les loyers en souffrance, soit la somme de 4.500.- euros, PERSONNE1.) est en aveu qu'il redoit cette somme tout en demandant de déduire de ce montant la garantie locative de 1.800.- euros.

Dans la mesure où PERSONNE2.) ne s'oppose pas à cette demande, il y a lieu d'y faire droit.

En ce qui concerne la demande en remboursement de la facture SOCIETE1.), elle est à rejeter. En effet, il résulte du certificat de composition de ménage émis par l'administration communale de ADRESSE3.) que pas moins de 10 (!) personnes vivaient dans une maison aux dimensions extrêmement modestes (70 m²). C'est donc bien évidemment cette circonstance qui explique que les capacités de la fosse septique ont été débordées, de sorte que ce défaut de jouissance ne saurait être imputé au bailleur.

En ce qui concerne le problème d'humidité, il résulte des constatations de l'expert PERSONNE3.) du 24 septembre 2008 que l'origine de ce problème se trouve dans un défaut d'isolation de la maison. C'est donc un vice inhérent (défaut de membrane d'étanchéité, absence probable d'un système de drainage) à la structure de l'objet loué que le bailleur est censé connaître.

D'un autre côté, le tribunal retient que le problème d'humidité a nécessairement été aggravé par le fait que 10 personnes ont vécu dans une maison qui était totalement sous-dimensionnée pour ce nombre d'occupants. Ainsi, les locataires ont eux même contribué dans une certaine mesure aux dégâts causés par l'humidité.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne cite que vaguement des objets qui ont été abîmés par l'humidité (jouets, livres, vêtements ...). Aucune liste n'est fournie, ni aucun justificatif concernant la valeur des objets endommagés.

Les photos et les attestations testimoniales versées démontrent cependant que l'impact de l'humidité a été désastreux, tant sur le plan matériel que sur le plan moral en ce qu'il a nécessairement provoqué des tracasseries aux occupants.

Compte tenu du fait que les locataires ont eux-mêmes aggravé le problème d'humidité et que ceux-ci ne fournissent aucun justificatif chiffré, le tribunal fixe le montant des dommages et intérêts leur revenant de ce chef toutes causes confondues ex aequo et bono au montant de 2.000.- euros.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent qu'il y a lieu, d'une part, de confirmer le premier jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyers et que, d'autre part, la demande en condamnation de PERSONNE1.) est à déclarer recevable et fondée à concurrence de (1.800+2.000=) 3.800.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 9 septembre 2008, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu des éléments du dossier, la condition d'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne se trouve remplie ni dans le chef de PERSONNE1.) (bénéficiant de l'assistance judiciaire), ni dans celui de PERSONNE2.).

Il s'en suit, d'une part, que la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance est, par réformation, à déclarer non fondée et, d'autre part, que les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel sont également à déclarer non fondées.

Dans ces conditions, l'appel est à déclarer partiellement fondé.

Les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de PERSONNE1.) étant donné qu'il reste condamné à des arriérés de loyers.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé, partant

par réformation du jugement entrepris,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et en déboute,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée, partant

condamne encore PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.800.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 9 septembre 2008 jusqu'à solde,

ordonne la compensation de ce montant avec le montant de la condamnation aux arriérés de loyers prononcée par le jugement du 9 juillet 2008,

dit non fondées les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

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