

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.)

**Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00105**

Audience publique du mercredi, douze novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03238

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE3.), kinésithérapeute, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 mars 2025,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

comparant par Maître Abou BA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03238 du rôle fut fixée pour plaidoires à l'audience publique du mercredi, 22 octobre 2025.

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

Maître Brahim SAHKI, avocat, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Abou BA, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 12 novembre 2025, le

Jugement qui suit :

Par requête déposée le 6 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié les deux baux existant entre parties pour faute grave dans le chef de ces derniers ;
- les voir condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement ;
- se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros ;
- les voir condamner au paiement des frais et dépens de l'instance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoires de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté toute faute dans leur chef et ont conclu au rejet de la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des lieux loués.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement raisonnable pour pouvoir se reloger avec leurs deux enfants mineurs.

Ils ont conclu au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure et ont demandé une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Par jugement du 7 février 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit non fondées les demandes en résiliation des contrats de bail signés entre parties et en déguerpissement des parties défenderesses.

Il a dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure et condamné ce dernier à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450,00 euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et il a condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a retenu que PERSONNE3.) n'a pas rapporté la preuve des fautes alléguées à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), à savoir

d'avoir causé des dégâts aux lavabos des parties communes en y ayant jeté des lingettes pour bébé, de provoquer des odeurs dans tout l'immeuble et de provoquer, par un chauffage trop important et par un manque d'aération, des moisissures telles que constatées par l'expert POLYGON.

Quant aux moisissures, le premier juge a retenu que PERSONNE3.) n'a versé que le rapport de la société POLYGON reflétant la situation telle qu'elle se présentait au 19 février 2024 et qu'aucun élément du dossier ne lui permettait de déterminer si, depuis lors, la situation s'est empirée ou améliorée.

Le premier juge a encore retenu que l'intervenant de POLYGON n'a visité qu'une seule chambre au troisième étage de l'immeuble sans préciser laquelle, de sorte qu'il a considéré que la preuve de la présence de moisissures dans la chambre n°7 louée par PERSONNE1.) ou dans la chambre n°9 louée par PERSONNE2.) n'est pas rapportée.

Par acte d'huissier de justice du 18 mars 2025, PERSONNE3.) a régulièrement interjeté appel de ce jugement.

Moyens et préentions des parties

PERSONNE3.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir :

- prononcer la résiliation des baux conclus entre parties ;
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à compter de la date de la signification du présent jugement ;
- être déchargé de sa condamnation à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450,00 euros pour la première instance ;
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance ;
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances ;

Il demande encore une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, PERSONNE3.) expose être propriétaire de deux chambres meublées, n° 7 et n° 9, au troisième étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), qu'il a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) suivant deux contrats de bail signés en date du 29 juin 2019 avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2019 avec PERSONNE1.) et en date du 27 février 2022 avec prise d'effet au 1^{er} mars 2022 avec PERSONNE2.).

Les deux loyers ont été fixés à un montant mensuel de 550,00 euros toutes charges comprises.

Il fait valoir que depuis la naissance de l'enfant des parties intimées, les deux chambres se trouvent dans un état catastrophique et que les autres locataires se plaignent de l'état de malpropreté des deux chambres louées.

Les deux lavabos seraient bouchés et entraîneraient des dégâts jusqu'aux canalisations communes à cause de lingettes pour bébé qui auraient été mises dans les broyeurs à déchets desdits lavabos.

A cela s'ajouteraient que les parties intimées n'aéreraient jamais leurs chambres, de sorte que de fortes odeurs et humidités constantes y subsisteraient et perturberaient le bon fonctionnement de l'intégralité de la maison.

L'appelant se prévaut de photos et d'un rapport établi par la société POLYGON en date du 19 février 2024, duquel il résultera que l'humidité constatée au troisième étage serait la conséquence d'une mauvaise aération de la part des parties intimées.

Il fait grief au premier juge de ne pas avoir prononcé la résiliation des baux au vu de l'évidence de la situation d'insalubrité des lieux causée par les parties intimées.

Il serait évident que les parties intimées ne se comporteraient pas en bon père de famille alors qu'elles n'auraient jamais aéré les lieux loués et qu'elles auraient elles-mêmes versé des pièces démontrant la présence de forte humidité et de moisissures dans les lieux loués.

L'appelant renvoie à l'état des lieux d'entrée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à la prudence du tribunal quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la forme.

Quant au fond, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption de motifs.

Ils ne contestent pas l'état d'humidité de l'immeuble, mais ils contestent toute faute dans leur chef et font valoir que les moisissures constatées ne sont pas dues à un mauvais entretien de leur part, mais proviennent de la façade et du chéneau de l'immeuble, tel que constaté par la société POLYGON.

Ils contestent la présence d'odeurs et les obstructions des sanitaires qui leur sont reprochés par la partie appelante.

Ils font encore plaider qu'ils ont dénoncé les problèmes d'humidité et de moisissures à la partie appelante, mais que celle-ci resterait en défaut de prendre des mesures adéquates afin d'y remédier.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le bail serait résilié, ils sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois, en faisant valoir qu'ils occupent les deux chambres avec leurs deux enfants communs mineurs et que PERSONNE2.) est sans emploi.

Ils réclament une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) fait répliquer que l'humidité provenant de la façade n'affecterait que le deuxième étage de l'immeuble.

Les moisissures constatées au troisième étage seraient dues un problème de condensation en raison d'un manque d'aération par les parties intimées.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 29 juin 2019, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2019, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) la chambre meublée n°9 sise au troisième étage dans l'immeuble situé à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550,00 euros, charges comprises.

Suivant contrat de bail signé en date du 27 février 2022, ayant pris effet le 1^{er} mars 2022, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) la chambre meublée n°7 sise également au troisième étage dudit immeuble moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550,00 euros, charges comprises.

Il résulte des explications fournies à l'audience qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont ni mariés, ni unis par un partenariat légal, de sorte qu'à défaut de contrat de bail unique signé par les deux locataires ou de clause de solidarité entre les locataires, les parties intimées ne sont partant tenues envers le bailleur que pour la seule chambre pour laquelle ils ont signé le contrat de bail respectif.

Conformément à l'article 1728-1° du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

En application de l'article 58 du nouveau code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Quant aux dégâts constatés aux lavabos, comme l'a relevé à bon escient le juge de première instance, il ne résulte pas des photos versées en cause par l'appelant où et à quelle date elles ont été prises, de sorte qu'elles ne permettent pas d'établir à suffisance de droit que les parties intimées ont causé de quelconques dégâts aux sanitaires communs de l'immeuble.

PERSONNE3.) reste également en défaut de rapporter une quelconque preuve concernant les prétendues odeurs provoquées par les parties intimées.

Quant à l'humidité et les moisissures reprochées aux parties intimées, le tribunal relève que les deux chambres litigieuses se situent toutes les deux au troisième étage de l'immeuble, de sorte que les moisissures constatées par la société POLYGON au deuxième étage de l'immeuble sont sans pertinence pour la solution du présent litige.

C'est à juste titre que le juge de paix a relevé que le rapport de la société POLYGON reflète la situation au 19 février 2024 et qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier si, depuis lors, la situation s'est empirée ou améliorée et qu'il n'est pas indiqué dans ce rapport quelle chambre a été visitée au troisième étage.

Force est cependant en l'espèce de constater, et ce indépendamment du fait que les parties elles-mêmes versent des photos montrant des moisissures sur des murs et des

gouttes d'eau sur une fenêtre, que PERSONNE3.) reste en défaut de rapporter la preuve que ces problèmes d'humidité, même à supposer qu'ils existent dans les chambres louées aux parties intimées, sont dues à la faute de ces dernières.

En effet, tel que relevé à juste titre par le premier juge, PERSONNE3.) ne rapporte pas la preuve d'une quelconque faute ni dans le chef d'PERSONNE1.), ni dans le chef de PERSONNE2.), justifiant la résiliation du bail et le déguerpissement de ces derniers.

Le jugement attaqué est partant à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE3.) de ses demandes en résiliation des baux et en déguerpissement des parties intimées.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de PERSONNE3.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

La demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour un montant de 450,00 euros.

Elle est également à déclarer fondée pour l'instance d'appel pour un montant de 500,00 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500,00 euros 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.

Au vu de l'issue du présent litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.