

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 13 février 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne,

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 16 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de l'affaire à cette audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 14.30 heures l'affaire fut retenue utilement et les débats eurent lieu comme suit:

La mandataire de la partie demanderesse, Maître Daniel BAULISCH, fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE1.) fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 16 décembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer PERSONNE1.) à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 9.150.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars à décembre 2024, ainsi que le montant de 3.900.- euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois outre les intérêts.

Elle a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués de la locataire.

Elle a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 650.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 16 janvier 2025, la société SOCIETE1.) réduit sa demande pécuniaire au montant de 8.000.- euros pour les mois de mars 2024 à janvier 2025 et demande de réserver la demande en obtention d'une indemnité de relocation. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE1.) conclut au rejet des demandes de la société SOCIETE1.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 1^{er} octobre 2023, ayant pris effet le même jour, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 350.- euros.

1. Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 8.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars 2024 à janvier 2025, outre les intérêts.

Elle conteste tout accord verbal quant à une prétendue réduction du loyer, ainsi que tout trouble de jouissance dans le chef de sa locataire.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande.

Elle soutient qu'un accord verbal entre les parties litigantes aurait été conclu en novembre 2024, selon lequel elle ne devrait payer qu'un loyer de 1.400.- euros, y compris les charges locatives, au lieu du montant mensuel de [1.300.- (loyer) + 350.- (avance sur charges) =] 1.650.- euros. Le montant de 1.650.- euros serait surfait.

Elle fait encore valoir que l'appartement loué présenterait des moisissures. Par ailleurs, le bailleur ne procéderait pas aux réparations nécessaires au niveau des prises électriques, du lave-vaisselle, du chauffage ainsi que des volets électriques.

Elle soutient également que le bailleur n'aurait jamais procédé à la mise en place des velux, tel que convenu entre parties.

Le tribunal retient qu'eu égard aux contestations de la société SOCIETE1.) et à défaut de tout élément du dossier, PERSONNE1.) n'établit pas le prétendu accord verbal entre parties selon lequel le loyer, y compris les charges locatives, s'élèverait à 1.400.- euros par mois au lieu du montant mensuel de 1.650.- euros, tel que stipulé dans le contrat de bail.

Même si PERSONNE1.) estime que le montant du loyer et de l'avance sur charges à hauteur de 1.650.- euros serait surfait, dans la mesure où les autres locataires de la résidence payeraient un loyer inférieur pour la même surface habitable, toujours est-il qu'elle a signé le contrat de bail et a partant accepté le prix du bail ainsi que le montant de l'avance sur charges à payer. Le moyen laisse dès lors d'être fondé.

PERSONNE1.) invoque l'exception d'inexécution en faisant valoir des troubles de jouissance dans son chef.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage des choses, Les baux en général*, 2^e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.* n° 244).

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence*, P. 31, p. 326, n° 77).

En l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) a été informée d'une prétendue défaillance dans les lieux loués. Par ailleurs, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve des désordres allégués.

Par conséquent et eu égard aux contestations de la part de la société SOCIETE1.), aucun trouble de jouissance n'est établi dans le chef de PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande en paiement de la société SOCIETE1.) fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 8.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. La résiliation judiciaire du contrat de bail

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la locataire consistant dans le non-paiement du loyer aux termes convenus.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et d'avances sur charges, correspondant à presque cinq mensualités, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ces manquements justifient la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués. Le tribunal actuellement saisi décide de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

3. L'indemnité de relocation

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 3.900.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Dans la mesure où PERSONNE1.) occupe toujours les lieux, la société SOCIETE1.) demande de réserver sa demande en obtention d'une indemnité de relocation.

Conformément à la demande de la société SOCIETE1.), il y a lieu de réserver ladite demande en attendant le départ de PERSONNE1.) des lieux loués.

4. Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 650.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que 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.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière charge des frais non compris dans les dépens à la charge de la société SOCIETE1.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il convient par ailleurs de noter que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. de la réduction de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars 2024 à janvier 2025,

la **déclare** recevable et fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de **8.000.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

réserve la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. en obtention d'une indemnité de relocation,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 8 mai 2025 à 14.30 heures, salle 1**,

déclare recevable et fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de **250.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.