

Texte pseudonymisé

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

**No 808 / 23
du 3 juillet 2023**

Audience publique du lundi, trois juillet deux mille vingt-trois

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 :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

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

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 17 avril 2023 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 vendredi, 26 mai 2023

à 09.30 heures du matin, à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 juin 2023.

Maître Daniel CRAVATTE, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître José LOPES GONCALVES, représentant de la partie défenderesse, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

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 en date du 17 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner à lui payer le montant de 1.400.- euros du chef d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il a encore requis la résiliation judiciaire du bail du 28 janvier 2022 et le déguerpissement forcé de la locataire.

Il a par ailleurs réclamé une indemnité de procédure de 150.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire.

A l'audience du 19 juin 2023, PERSONNE1.) a déclaré qu'il ne subsisterait aucun arriéré de loyer. Il a toutefois attiré l'attention du tribunal au fait que des loyers auraient été payés avec des retards considérables. Il reproche encore à PERSONNE2.) d'avoir changé les serrures pour une pièce en cave qui ne ferait pas partie du bail de sorte que le bailleur n'y pourrait plus accéder. Elle empêcherait par ailleurs la révision annuelle de la chaudière de la maison en affirmant ne pas pouvoir être présente lors des rendez-vous proposés par le chauffagiste. Finalement, le bailleur aurait dû constater que la locataire tiendrait deux chiens et deux chats alors qu'il n'aurait toléré qu'un chat.

Tous ces faits seraient de nature à constituer une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la locataire.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande et soutient avoir dû faire face à des difficultés financières qui auraient engendré des retards de paiement de loyer. Toutefois, cette dette aurait été progressivement apurée. Concernant l'entretien du chauffage, elle affirme ne pas être disponible avant 16h30 alors qu'elle devrait travailler et s'occuper seule de ses quatre enfants. Elle conteste ensuite formellement qu'une pièce dans la cave aurait été exclue du bail, le contrat ne contenant aucune réserve à ce sujet. S'agissant des animaux domestiques, elle admet tenir deux chiens. Comme ceux-ci ne causeraient toutefois pas de désagréments ou nuisances au bailleur, l'on ne pourrait pas parler de faute dans son chef.

Dès lors, la demande en résiliation serait à rejeter. Subsidiairement, il y aurait lieu d'accorder un délai de déguerpissement adapté à la partie défenderesse.

Il est constant en cause que par bail en date du 28 janvier 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à ADRESSE2.), comprenant cuisine avec salle à manger, séjour, 3 chambres à coucher, 2 salles de bains, 1 WC ainsi que garage et cave, ceci à partir du 1^{er} février 2022 et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le tribunal retient d'emblée qu'il ne résulte d'aucune disposition du contrat de bail ni d'aucune autre pièce que l'accès à et l'usage d'une pièce de la cave ont été réservés au bailleur.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) détient deux chiens dans les lieux loués.

Le contrat de bail conclu entre parties contient une interdiction de tenir des animaux sauf arrangement avec le bailleur.

Il est par ailleurs établi que le bailleur a de façon expresse toléré la présence de deux chats (cf. courrier de Maître GONNER du 30 mai 2022).

Il convient de rappeler que même en présence d'une clause d'interdiction, le tribunal appréciera souverainement la gravité de l'inexécution.

En l'espèce, il n'est pas établi que les animaux en question constituent un inconvénient effectif pour des tiers ou les propriétaires. Par ailleurs, le propriétaire a toléré la présence de deux autres animaux, de sorte que le tribunal estime qu'il ne s'agit en l'occurrence pas d'un abus de jouissance de la part du preneur.

Concernant le paiement tardif des loyers :

Il est constant en cause que le loyer pour le mois de novembre 2022 n'a été payé que le 15 mars 2023, après une mise en demeure. Les loyers de février et mars 2023 n'ont été payés que le 1^{er} juin respectivement 26 avril 2023, soit après deux mises en demeure et l'introduction de l'action en justice.

Le tribunal tient encore à relever qu'en tenant compte de l'envergure de l'objet loué, le prix du loyer est à qualifier de modéré ce qui témoigne d'une bonne intention dans le chef du bailleur.

Concernant l'accès à la chaudière :

La locataire refuserait l'accès de la maison à des ouvriers mandatés pour procéder à des travaux de révision de l'installation sanitaire et de chauffage.

Suivant le contrat de bail conclu entre parties, le bailleur a le droit de visiter les lieux loués deux fois par an.

Le bailleur a le droit d'exercer son droit de visite pour vérifier s'il y a des réparations urgentes à faire, pour montrer les lieux à des acquéreurs potentiels et pour contrôler si le preneur exécute ses obligations. Le droit de visite trouve cependant ses limites dans la garantie du fait personnel du bailleur. Le droit de visite doit s'exercer normalement et ne saurait servir de prétexte pour troubler la jouissance du locataire (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 622 et 687, page 448 et 489).

Le refus de laisser entrer les ouvriers pour procéder aux travaux de rénovation peut justifier la résiliation du bail (cf. TA 18 décembre 2012, n° 148.089).

En l'espèce, le bailleur a, par courrier de son mandataire en date du 30 mai 2022, invité PERSONNE2.) à fournir une clé au bailleur lui permettant d'accéder au local de chauffage se trouvant en cave. Par courrier de PERSONNE1.) du 3 avril 2023, la locataire a été informée qu'une inspection de la chaudière est prévue pour le 24 avril 2023 vers 9h00. Par courriel du 21 avril 2023, PERSONNE2.) informe l'entreprise de chauffage-sanitaire SOCIETE1.) qu'elle ne pourrait pas être présente à cette heure et qu'elle ne serait disponible qu'après 16h30. Elle défend cette même position dans un message WhatsApp à l'adresse de PERSONNE1.). Le 28 avril 2023, ce dernier adresse un nouveau courrier à PERSONNE2.) afin de l'informer d'un nouveau rendez-vous avec le chauffagiste, fixé au 23 mai 2023 à 9h00. PERSONNE2.) refuse à nouveau cette intervention au motif qu'elle ne pourrait être présente qu'après 16h30.

Le tribunal estime qu'en l'occurrence, le bailleur, qui est tenu à ladite révision aux termes du contrat de bail, a procédé aux diligences nécessaires afin d'avertir son locataire à temps d'une intervention à faire au niveau de la chaudière, intervention qui est à considérer comme indispensable en vue du bon fonctionnement du chauffage et de la valeur durable de l'installation. A cet égard, la locataire aurait, sans devoir recourir à un jour de congé, pu considérer d'autres alternatives ; charger une tierce personne de l'accueil du chauffagiste, autoriser le bailleur à accéder au local de chauffage, fixer elle-même un rendez-vous avec un corps de métier après 16h30, ... En bloquant ainsi toute initiative du bailleur et en ne montrant la moindre bonne volonté face à une requête légitime du propriétaire, PERSONNE2.) a manqué à son obligation d'exécution de bonne foi du contrat qui, ensemble avec les retards de paiement préqualifiés, justifie la résiliation du contrat de bail à ses torts.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

La partie demanderesse ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) que sa demande en paiement d'arriérés de loyer est devenue sans objet ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE2.) le bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de trois mois** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme

légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.