

N° 1383/23
du 29.11.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-neuf novembre 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 :

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de ADRESSE0.) sous le numéroNUMERO1.), de fait établie à L-ADRESSE2.), représentée par **PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à la même adresse,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.), sus-dite,

e t :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, demandeur par reconvention,

ayant initialement laissé défaut et comparant actuellement par Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 14 juin 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 de vacation du lundi, 17 juillet 2023 à 09.30 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du lundi, 17 juillet 2023 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture par la suite à la demande de Maître Michael WOLFSTELLER, s'étant constitué avocat pour le défendeur, et l'affaire fut fixée au mercredi, 23 août 2023 à 09.30 heures pour débats contradictoires.

Il s'ensuivit une remise au 5 septembre 2023 et, après un autre report au 20 septembre 2023, l'affaire parut utilement lors de l'audience du 4 octobre 2023, où PERSONNE1.) ainsi que Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, représentant la partie défenderesse, furent entendus en leurs développements respectifs.

Ensuite le tribunal reprit l'affaire en délibéré et ordonna une deuxième rupture pour permettre à Maître DECKER de prendre connaissance des pièces fournies par la partie demanderesse en cours de délibéré et à la partie demanderesse de fournir des informations supplémentaires.

La continuation des débats fut fixée au 15 novembre 2023 où l'affaire fut alors utilement retenue et PERSONNE1.), ainsi que Maître DECKER furent entendus en leurs explications et développements respectifs.

Puis le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Suivant contrat de bail signé le 12 décembre 2022, la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- € et d'une avance sur charges locatives de 200.- € par mois.

Par requête déposée le 14 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société civile immobilière SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement des montants de 2.100.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives réduits pour les mois de mai et juin 2023 et de 1.000.- € à titre de solde impayé de la garantie locative. Elle a, en outre, conclu à la résiliation du bail ainsi qu'au déguerpissement du locataire.

A l'audience publique du 15 novembre 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au montant de 5.650.- € à titre d'arriérés de loyer et de 1.000.- € à titre de solde de la garantie locative. Elle explique que le locataire malgré le fait qu'il ait résilié le bail pour le 31 mai 2023 continue à occuper les lieux sans payer de loyer.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande étant donné que la société civile immobilière SOCIETE1.), en ayant indiqué avoir son siège social à ADRESSE2.), n'aurait pas énoncé correctement ses qualités au moment de l'introduction de la demande et que dès lors l'action aurait été introduite par une personne morale inexistante. De plus, il affirme ne pas être en mesure de vérifier si, au moment de l'introduction de la requête, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), laquelle a signé la requête en sa qualité de représentante légale de la société civile immobilière SOCIETE1.), aurait eu le pouvoir d'engager valablement la société requérante.

Il soutient encore que le chauffage ne fonctionnerait pas depuis le début de la prise en location du logement. A titre reconventionnel, il demande au tribunal de réduire le loyer et l'avance sur charges locatives de la moitié et ce rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2023, en raison des troubles de jouissance subis du fait du dysfonctionnement du chauffage, et d'ordonner la compensation entre les créances respectives des parties. Il s'oppose dès lors à la résiliation du contrat de bail et soutient que la partie requérante ne pourrait pas faire état de sa lettre de résiliation du bail.

PERSONNE1.), gérante de la société SOCIETE1.), explique que la société bailleuse est une société civile immobilière de droit français avec siège social à F-

ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés à ADRESSE0.) sous le numéroNUMERO1.) et dont son mari et elle sont les gérants.

Quant à la recevabilité de la requête

Aux termes de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

L'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

En l'occurrence, force est de constater que la société civile immobilière SOCIETE1.) est inscrite au Registre de commerce et des sociétés à ADRESSE0.) sous le numéroNUMERO1.) et a son siège social à F-ADRESSE1.), mais étant établie de fait à L-ADRESSE2.). La société civile immobilière SOCIETE1.) est donc inscrite au Registre de commerce et des sociétés.

L'indication d'une adresse inexacte concernant le siège social d'une société est une nullité de forme qui, aux termes de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, ne peut être prononcée que si la partie qui s'en prévaut démontre que l'inobservation de la formalité dont il s'agit a eu « pour effet de porter atteinte à ses intérêts ».

Il n'est cependant pas établi par le défendeur que le vice de forme qu'il invoque soit de nature à porter atteinte à ses intérêts.

Par ailleurs, une simple éventuelle difficulté d'exécution de la décision à intervenir constitue un préjudice hypothétique et ne porte pas atteinte à ses intérêts (cf. Cass. n° 3093 du 20 décembre 2012).

Il n'y a dès lors pas lieu de prononcer la nullité pour vice de forme de la requête (cf. Cass. n° 88/16 du 17 novembre 2016 n° 3706 du registre; Cass. n° 51/05 du 14 juillet 2005 n° 2177 du registre).

Le locataire soulève en outre l'irrecevabilité de la demande en faisant valoir que la gérante PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), ne pouvait pas valablement représenter la société. Il explique qu'à défaut de production des statuts de la société civile immobilière, il lui serait impossible de vérifier si la société peut être engagée par un seul gérant ou conjointement par les deux gérants. Il soulève l'irrecevabilité

de la demande pour défaut de représentation de la société civile immobilière SOCIETE1.).

Si l'absence d'indication de l'organe représentant une société en justice, voire son indication erronée de l'organe représentatif, n'entraîne pas la nullité de l'exploit introductif d'instance ou de l'acte d'appel (cf. Cass. n° 24/09 du 2 avril 2009, n° 2622 du registre), il n'en reste pas moins qu'une action en justice, engagée par une personne ou un organe dépourvu de pouvoir est irrecevable (cf. JPL 23 décembre 2022 n° 3382/22).

Le défaut de pouvoir de l'organe représentant la personne morale est donc sanctionné par l'irrecevabilité de la demande.

Il résulte de l'extrait d'immatriculation de la société SOCIETE1.) au registre du commerce et des sociétés que la société est gérée par deux gérants, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse de PERSONNE2.).

PERSONNE1.), épouse de PERSONNE2.), est la gérante de la société civile immobilière de droit français SOCIETE1.) et elle peut dès lors valablement engager ladite société.

Même à supposer que les statuts de la société civile immobilière SOCIETE1.) aient prévu des limitations au pouvoir des deux gérants, il n'en demeure pas moins que l'appréciation des pouvoirs des dirigeants d'une société relève de la loi nationale de cette société (cf. DALLOZ: Répertoire de droit international: v° société – rattachement des sociétés à un ordre juridique, n° 108) et que l'article 1849 du Code civil français, dans ses alinéas 1 et 3, dispose que « dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société civile par les actes entrant dans l'objet social » et que « les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers ».

Ainsi, la cour de cassation française (dans un arrêt du 12 novembre 2015 n° 14-23.340) a retenu que la nullité d'un contrat - conclu par une société - fondée sur l'absence de pouvoir du mandataire social, qui est relative, ne peut donc être demandée que par la société.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé par le locataire est à rejeter.

Quant au fond

La société civile immobilière de droit français SOCIETE1.) conclut à la condamnation du locataire au paiement de la somme de 5.650.- € à titre d'arriérés de loyer réduits pour la période allant de janvier 2023 à novembre 2023 ainsi qu'au paiement de 1.000.- € à titre de solde impayé de la garantie locative.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 5.650.- € à titre d'arriérés de loyer.

Le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le montant des arriérés de loyer redus à la société civile immobilière SOCIETE1.) est important de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire est à déclarer fondée.

Par ailleurs, le locataire a résilié lui-même le contrat de bail pour le 31 mai 2023.

La demande en paiement du solde de la garantie locative est à rejeter au vu de la résiliation du contrat de bail intervenue.

La demande reconventionnelle en réduction du loyer

Le locataire demande une réduction de la moitié du loyer ainsi que des charges locatives à partir du mois de janvier 2023 et ce à titre de dommages et intérêts en raison du dysfonctionnement du chauffage. Il explique que la société bailleuse était informée depuis le mois de juillet 2023 de ce dysfonctionnement. A titre subsidiaire, il sollicite la nomination d'un consultant avec la mission de se prononcer sur le fonctionnement de l'installation de chauffage. A l'appui de sa demande, il verse trois attestations testimoniales.

La société civile immobilière SOCIETE1.) conteste qu'il y ait eu un quelconque dysfonctionnement du chauffage ou qu'elle ait été informée d'un tel problème. Elle explique que les autres locataires ne se sont pas plaints du fonctionnement défectueux du chauffage central de la résidence.

Elle produit en cause une fiche d'intervention de la société SOCIETE2.), de laquelle il ressort que cette dernière a changé les filtres de la chaudière en date du 2 mars 2023.

L'article 1719 alinéa 3 du Code civil impose au bailleur de « faire jouir paisiblement » le locataire de l'objet loué pendant toute la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au locataire pour tous les vices ou défauts affectant la chose louée qui en empêchent l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts une quelconque perte pour le locataire, le bailleur est obligé de l'en indemniser.

Cependant pour pouvoir prospérer dans sa demande d'indemnisation, le locataire doit non seulement établir l'existence du vice mais également qu'il a averti le bailleur de la survenance du vice et qu'il l'a mis en demeure de remédier à la situation.

En l'occurrence, le locataire a, en date du 1^{er} juillet 2023, effectué un virement de 850.- € avec la communication « loyer juin 2023, loyer juillet : chauffage non fonc.... ». Cette mention figurant sur l'extrait de virement est cependant insuffisante pour caractériser l'information du bailleur.

Par lettre recommandée du 22 août 2023, le mandataire de PERSONNE3.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de remédier à cette situation et de procéder aux réparations qui s'imposent.

N'ayant pas informé la bailleuse du dysfonctionnement du chauffage avant le mois d'août 2023, le locataire ne peut réclamer à la bailleuse aucune réparation de son trouble de jouissance avant cette date.

Il ressort des attestations testimoniales établies par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), que les témoins ont, lors des visites rendues au locataire, constaté que le chauffage ne fonctionnait pas.

Au vu des attestations, le tribunal retient que le locataire a rapporté la preuve que le chauffage ne fonctionnait pas correctement pendant les mois d'août à novembre 2023, et que partant la jouissance paisible du bien loué n'était pas assurée par la bailleuse.

Le dysfonctionnement du chauffage en période estivale et automnale constitue un trouble de jouissance qui ouvre droit à réparation au profit du locataire.

Le locataire est dès lors fondé à réclamer l'allocation de dommages et intérêts, évalués ex aequo et bono, à 500.- € pour les mois d'août à octobre 2023 et à 250.- € pour le mois de novembre 2023, soit la somme totale de 750.- €

Il y a partant lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 750.- €

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande principale;

déclare la demande principale partiellement fondée;

condamne PERSONNE3.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de **5.650.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 2.100.- € à partir du 14 juin 2023, sur la somme de 2.500.- € à partir du 4 octobre 2023 et sur la somme de 1.050.- € à partir du 15 novembre 2023, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts du locataire le bail portant sur un studio sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

déclare non fondée la demande en paiement du solde de la garantie locative;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle;

la **déclare** fondée jusqu'à concurrence du montant de 750.- €

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de **750.- €** avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2023 jusqu'à solde;

ordonne la compensation entre les créances respectives des parties;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.