

N° 1384/23
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 anonyme SOCIETE1.), 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 administrateur unique actuellement en fonctions,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Sonia ZENITI, avocat, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie défenderesse, demandeur par reconvention,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 15 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 :

Maître Sonia ZENITI, en remplacement de Maître Max MAILLIET, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens et le défendeur PERSONNE1.), personnellement présent, fournit ses réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture par la suite à la demande de Maître Max MAILLIET, et l'affaire fut fixée au mercredi, 4 octobre 2023 à 14.45 heures pour continuation des débats.

A cette date, l'affaire parut utilement et Maître ZENITI ainsi que PERSONNE1.) furent entendus en leurs développements respectifs.

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

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

Par contrat de bail du 29 décembre 2017, la société anonyme SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- € ainsi que d'une avance sur charges locatives de 150.- € par mois. L'avance sur charge a été augmentée à 600.- € par mois à partir de mai 2023.

Par requête déposée le 15 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner le locataire au paiement du montant de 4.995,70 € à titre d'arriérés de loyer et de charges. La société anonyme SOCIETE1.) a encore sollicité la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire en raison de ce non-paiement ainsi que son déguerpissement.

Dans sa requête introductive d'instance, la société anonyme SOCIETE1.) a précisé que le locataire reste redevoir les montants suivants :

- 50,00 € au titre des charges de l'année 2020,
- 731,61 € au titre des charges de l'année 2021,
- 2.564,09 € au titre des charges de l'année 2022,
- 3.050,00 € au titre des loyers impayés, soit 1650.- € (loyer et charges du mois de juin 2023), 200.- € (solde mai), 250 (solde avril), 450 (solde mars) et 500.- € (solde février 2023) (cf. pièce n° 10 de la farde de pièces de Maître Max MAILLET), déduction faite des règlements effectués par le locataire s'élevant à la somme totale de 1.400.- €

A l'audience publique du 4 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) expose que tous les arriérés ont été payés entretemps et qu'elle renonce partant à sa demande en condamnation.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société anonyme SOCIETE1.) insiste toutefois sur la résiliation du contrat de bail au regard des retards de paiement récurrents. Elle précise que déjà par jugement du 30 septembre 2019, le tribunal de paix de Diekirch a condamné le locataire à lui payer le montant de 1.480.- € à titre d'arriérés de loyer et à déguerpir des lieux loués, mais qu'en instance d'appel la demande en déguerpissement a été déclarée non fondée.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement. Il expose qu'il était contraint de retenir une partie du loyer du mois de février 2023 face à l'inaction de la société SOCIETE1.) à remédier au dysfonctionnement systématique du chauffage rencontré depuis des années. Ainsi, au mois de février 2023, il aurait informé la bailleuse que, suite aux pannes de la chaudière à granulés de bois (pellets) notamment au cours des mois de janvier et février 2023, il ne payerait pas l'intégralité du loyer du mois de février 2023. Il explique encore que pendant la période du 30 juillet au 9 août 2023 la chaudière n'aurait pas fonctionné et qu'il n'aurait pas disposé d'eau chaude. En plus, il arriverait régulièrement que le réservoir pour stocker les granulés serait vide. Il conclut reconventionnellement à l'allocation de la somme de 3.000.- € à titre de dommages et intérêts en raison du dysfonctionnement du chauffage.

La société anonyme SOCIETE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle en affirmant que la chaudière de l'immeuble fonctionnerait correctement, qu'elle aurait procédé régulièrement à l'entretien et au contrôle du chauffage, que les dépannages auraient été réalisés par la société SOCIETE1.) et que des quantités suffisantes de pellets seraient régulièrement livrées par la société SOCIETE2.), faits qu'elle offre en preuve par l'audition de témoins.

La demande principale

A l'audience publique du 4 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) expose que les arriérés de loyer, les avances sur charges ainsi que le solde des décomptes des charges des années 2020, 2021 et 2022 ont été payés et qu'elle renonce partant à sa demande en condamnation dirigée à l'encontre de la partie PERSONNE1.). La demande en fixation de l'avance sur charges à 600.- €par mois est également devenue sans objet.

Le locataire explique qu'il n'a pas refusé de payer les loyers mais qu'il avait opéré une retenue sur le loyer afin de contraindre la partie requérante à procéder aux réparations du chauffage.

S'il est exact que le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une violation évidente des obligations du locataire, le juge doit cependant apprécier en tenant compte des circonstances de l'espèce, si cette violation est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail. Ainsi, le juge pourrait faire abstraction de cette sanction si les loyers ont été intégralement réglés en cours d'instance (cf. JPD : 22 juillet 2003 no 767/03 ; TAD : 17 décembre 2003 n° 400/2003).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances (cf. TAL 20 décembre 2022 n° du rôle TAL-2022-05148, 2022TALCH03/00191).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le tribunal constate que PERSONNE1.), ayant averti la bailleuse de son intention de réduire le loyer du mois de février 2023 en raison des itératives troubles de jouissance, a apuré sa dette locative et a repris le paiement du loyer ainsi que de l'avance sur charges.

Dans ces conditions et au vu de l'ensemble des circonstances de l'espèce, le tribunal est d'avis que la résiliation du contrat de bail en raison des retards dans le paiement du loyer constitue *actuellement* une sanction trop grave et disproportionnée.

La demande en résiliation et en déguerpissement est dès lors à rejeter.

La demande reconventionnelle

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 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.

Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage. Le vice ne doit pas, pour être qualifié comme tel, en empêcher totalement l'usage.

Pour prospérer dans sa demande, le locataire doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation.

En l'occurrence, il ressort des pièces versées que le locataire avait, à d'itératives reprises, averti la bailleuse des problèmes de chauffage rencontrés. Ce dysfonctionnement n'est en partie pas contesté par la bailleuse.

Il ressort des pièces produites notamment du tableau récapitulatif du 9 juin 2023 (cf. pièce n° 14 de la farde de pièces de Maître Max MAILLET) qu'il y a eu de multiples interventions de la part du chauffagiste. Ainsi, il y a eu 14 interventions (entretiens périodiques, révisions et vidanges, dépannages et contrôles) au cours de l'année 2021, 9 interventions (entretiens périodiques, révisions et vidanges, et dépannages) au cours de l'année 2022 ainsi que 5 interventions (entretiens périodiques, révisions et vidanges, et dépannages) pendant la période allant de janvier à juillet 2023.

Dans un courriel du 4 septembre 2023 la société SOCIETE3.), assurant la gestion technique de l'immeuble, confirme qu'au cours du mois d'août 2023 « le silo de pellets était à nouveau vide et les pellets ne sont pas disponibles aussi rapidement que mazout » et que « l'eau était effectivement froide pendant quelques jours ».

L'obligation d'assurer une jouissance paisible est une obligation de résultat. Il ne suffit pas au bailleur de faire preuve de diligence pour qu'il soit exonéré de cette garantie (cf. Lex THIELEN : LARCIER éd. 2020 : Le contrat de bail en droit luxembourgeois n° 96). Cette obligation du bailleur ne cesse qu'en cas de force majeure (cf. Cour de Cassation 3^e civ. 29 avril 2009 n° 08-12.261).

Peu importe donc que le préjudice résulte du retard pris par une entreprise pour réparer des désordres, de l'incendie causé par un autre locataire du bailleur (cf.

Jurisclasseur Notariat Répertoire v° bail à loyer. Fasc. 263 § 3) ou, comme en l'occurrence, d'un système de chauffage défectueux, à savoir une chaudière à pellets, plus sujet à pannes qu'une chaudière à gaz ou à fioul (pièce n° 17 de la farde de pièces de Maître Max MAILLIET).

Au vu des développements faits ci-avant, l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) est à écarter dans la mesure où les faits offerts en preuve sont en partie contredits par les éléments du dossier ou inutiles à la solution du litige.

Les nombreuses interventions effectuées sur la chaudière par le passé établissent que celle-ci n'était pas en bon état de fonctionnement sur la période considérée et que ce mauvais état a conduit à ce que le locataire ne dispose pas non plus d'eau chaude.

Dans ces conditions, compte tenu de l'ampleur du trouble à raison des pannes multiples à compter de janvier 2022, il sera alloué la somme de 1.500.- € à titre de dommages et intérêts au locataire.

La demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de ce qu'elle renonce à sa demande en paiement;

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement et en **déboute**;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) partiellement fondée;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.500.- €** avec les intérêts légaux à partir du 4 octobre 2023 jusqu'à solde;

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure;

fait masse des frais et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

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.