

Texte pseudonymisé

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

**No. 240/24  
du 26 février 2024**

**Audience publique du lundi, vingt-six février deux mille vingt-quatre**

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 en nom collectif SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

représentée par son gérant PERSONNE1.),

**e t :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse,**

comparant en personne.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 28 décembre 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, 16 février 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

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

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

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 de la Justice de Paix de Diekirch le 28 décembre 2023, la société en nom collectif SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement de la somme de 2.550.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'octobre à décembre 2023. Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi qu'au déguerpissement du locataire.

A l'audience du 16 février 2024, la requérante a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer de 1.700.- euros à titre des loyers pour janvier et février 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) a justifié le non-paiement par les troubles de jouissance auxquels il serait exposé. Il s'est plaint d'une odeur horrible dans la chambre, de murs cassés, d'une toiture non étanche et à plusieurs reprises, il n'y aurait ni chauffage ni eau chaude. Les lieux seraient quasiment inhabitables. Malgré réclamations de sa part, le bailleur n'aurait rien fait.

La société en nom collectif SOCIETE1.) y réplique en donnant à considérer qu'elle serait locataire principal de l'immeuble donné en location et qu'elle aurait informé la bailleuse des réclamations de PERSONNE2.). Elle soutient qu'il aurait été remédié au problème d'infiltration d'eau à la toiture. Pour le surplus, elle ne pourrait rien faire alors qu'elle ne serait pas propriétaire des lieux loués.

Il n'est pas contesté que par contrat de bail en date du 12 juillet 2023, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> août 2023, la requérante a donné en location à PERSONNE2.) une chambre avec une salle de bains dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros, charges incluses.

Il est encore constant en cause qu'il s'agit en l'occurrence d'un contrat de sous-location et que la requérante est locataire principal de l'immeuble.

Le tribunal tient à souligner que le locataire principal est tenu vis-à-vis de son sous-locataire des mêmes obligations que le bailleur principal à son égard.

Ainsi, en vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée ;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément aux articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et il doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Aux termes de l'article 1147 du Code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de son obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut être lui imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

D'une manière générale, le bien loué doit être délivré en bon état au niveau du fonctionnement de toutes les installations électriques, sanitaires et destinées au chauffage, ainsi qu'en état de salubrité et de propreté (cf. Les Nouvelles, no 575, p. 419).

Tenu en principe de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit « *entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée* » (art. 1719, 2°) et il doit y faire « *pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* » (art. 1720). Les réparations incombant au bailleur sont donc légalement définies de manière négative par rapport aux réparations mises à charge du preneur par l'article 1754 du Code civil ; ce sont donc, sauf convention contraire, toutes celles qui ne sont pas considérées comme « locatives » ou de « menu entretien ».

La partie défenderesse se prévaut de l'exception d'inexécution pour justifier le défaut de paiement des loyers échus pour les mois d'octobre 2023 à février 2024.

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1989, n° 180).

Le tribunal considère que pour une meilleure compréhension de la situation, il est utile, avant tout autre progrès en cause, de procéder à une visite des lieux en présence des parties.

## PAR CES MOTIFS

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

*avant tout autre progrès en cause,*

**ordonne** une visite des lieux en présence des parties et **fixe** jour et heure pour cette mesure d’instruction au **vendredi, 8 mars 2024 à 14.00 heures** ;

**réserve** les droits et moyens des parties ;

**réserve** les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.