

Texte pseudonymisé

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

**No. 000/24
du 18 mars 2024**

Audience publique du lundi, dix-huit mars 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.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement no 240/24 rendu par le Tribunal de Paix en date du 26 février 2024 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« **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. »

Aux jour et heure fixés pour la visite des lieux, le tribunal prit inspection des lieux en présence des parties.

Sur quoi le tribunal de paix de Diekirch reprit l’affaire en délibéré et rendit à l’audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Revu le jugement no. 240/24 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 26 février 2024 et ayant, avant toute autre progrès en cause, ordonné une visite des lieux en présence des parties.

En exécution de ce jugement, il a été procédé le 8 mars 2024 à la visite des lieux en présence des parties.

Lors de la visite des lieux du 8 mars 2024, le tribunal a pu se faire une image des lieux donnés en location.

À ce sujet, il y a lieu de préciser que le prix du loyer a été librement fixé entre parties et que le locataire l’a accepté en tenant compte de l’objet du bail. Il n’appartient pas au tribunal de remettre en question le prix du loyer en tant que tel.

Le tribunal a estimé se rendre sur les lieux alors que le locataire a fait valoir que la baillesse ne lui mettrait pas à disposition un logement habitable. En suspendant le paiement du loyer à partir du mois d’octobre 2023, il a invoqué du moins implicitement l’exception d’inexécution.

Pour justifier l’exception d’inexécution, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Il est admis en jurisprudence que le locataire ne peut invoquer l’exception d’inexécution pour refuser le paiement du loyer dû, sauf dans l’hypothèse où il existe « une

impossibilité totale d'utiliser les lieux loués » (cf. TAL 29 novembre 2006 n° 501/2006 ; JPD 1^{er} octobre 2008 n° 838/08 ; Jurisclasseur : Bail à loyer: fasc. 270: bail d'habitation: sanction de l'inexécution de l'obligation d'entretien incombant au bailleur n° 36).

En l'espèce, il a dû être constaté que la chambre prise en location est remplie d'une odeur nauséabonde à couper le souffle et qui ne se dissipe que faiblement après l'ouverture totale d'une fenêtre. La même odeur est déjà perceptible dans le couloir se situant devant la porte d'entrée de la chambre louée.

La bailleresse ne conteste pas avoir été sommée par PERSONNE2.) de remédier au problème. Une intervention aurait eu lieu au niveau de la canalisation respectivement du système d'évacuation des eaux, mais en vain.

En l'état, le tribunal se doit de retenir que les désordres affectant les lieux loués rendent une habitation de ceux-ci impossible, sans se pencher plus amplement sur les problèmes d'infiltrations d'eaux et d'humidité qui ont encore été constatés, ainsi que sur le non-respect des exigences en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité et d'habitabilité.

PERSONNE2.) était dès lors fondé de se faire justice à lui-même et de décider unilatéralement de ne plus régler son loyer.

Il y a par conséquent lieu d'accueillir l'exception d'inexécution soulevée par le locataire.

Celui-ci n'étant pas tenu au paiement du loyer, la société en nom collectif PERSONNE1.) est à débouter de ses demandes tant en paiement d'arriérés de loyer qu'en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 240/24 du 26 février 2024,

déclare la demande de la société en nom collectif SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyer non fondée ;

déclare les demandes de la société en nom collectif SOCIETE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire non fondées et en **déboute** ;

condamne la société en nom collectif SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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.