

Assistance judiciaire accordée à BBBB
par décision du délégué du bâtonnier du 6 avril 2012

Rép. fisc. no 69/13

Audience publique du 10 janvier 2013

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA,

demanderesse, comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBB,

défenderesse, comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 février 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 1^{er} mars 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 25 mai 2012 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 septembre 2012, lors de laquelle elle fut plaidée par défaut, la partie défenderesse ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Le prononcé fut fixé 4 octobre 2012, date à laquelle le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience publique du 6 décembre 2012 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 7 novembre 2003, CCCC a donné en location à Monsieur et Madame DDDD un appartement sis à L-3671 Kayl, 26, rue des Prés moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 €, assorti d'avances sur charges de 125 € par mois, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année, a pris effet le 1^{er} décembre 2003.

Par requête déposée le 10 février 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.016 € du chef de perte locative avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce endéans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire, la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité de 1.250 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAA expose que la locataire ne respecte pas son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et lui reproche d'entraver gravement la jouissance paisible des lieux des autres locataires en commettant des tapages diurnes et nocturnes de manière délibérée et répétée en mettant la musique à fond et en claquant les portes, en fermant régulièrement la porte d'entrée principale à clef, obligeant ainsi les occupants du 1^{er} étage de descendre à chaque fois avec leurs visiteurs pour ouvrir la porte, en insultant les autres locataires, en jetant des ordures et saletés dans la cage d'escalier et sur le balcon du 1^{er} étage, en insultant et en menaçant les locataires du 1^{er} étage, en jetant de l'eau de sa terrasse sur la terrasse du 1^{er} étage dès que la nounou de l'enfant de l'occupante du 1^{er} étage envisage de sortir sur la terrasse pour profiter du beau temps, en jetant des objets de sa terrasse sur le balcon du 1^{er} étage et sur les voitures et en jetant régulièrement ses poubelles dans la cage d'escalier du 2^e étage jusqu'au rez-de-chaussée.

AAAA lui reproche en outre d'avoir déposé plainte contre les occupants du 1^{er} étage en soutenant qu'ils auraient frappé et maltraité leur enfant dans le seul but de les importuner et d'avoir immédiatement commencé à faire du bruit lorsqu'un locataire potentiel de l'appartement sis au 3^e étage visitait ledit appartement en date du 28 septembre 2011.

Suite à cet incident le locataire potentiel précité aurait renoncé à louer l'appartement visité, de sorte que la recherche d'un nouveau locataire aurait recommencé.

Finalement ce serait la famille EEEE qui aurait pris en location l'appartement du 3^e étage, mais seulement à partir du 1^{er} novembre 2011 bien que l'appartement fut libre à partir du 1^{er} octobre 2011.

Ayant seulement réussi à louer l'appartement en question à partir du mois de novembre 2011, BBBB serait à condamner à lui payer le montant de 1.016 € à titre d'indemnisation du préjudice subi suite à la perte d'un mois de loyer (900 € pour l'appartement et 116 € pour le garage).

AAAA fait encore valoir que le nouveau locataire du 3^e étage se plaint également de tapages réguliers tant diurnes que nocturnes de BBBB de sorte qu'il aurait appelé la police à maintes reprises.

Elle déclare en outre qu'elle a déposé plainte pour vol à l'encontre de BBBB le 15 juin 2011 et le 21 juin 2011 pour avoir cueilli sans autorisation des cerises de son arbre.

Finalement, le locataire du 1^{er} étage aurait résilié par courrier recommandé du 2 février 2012 son contrat de bail parce qu'il voulait quitter les lieux en raison du comportement intolérable de BBBB.

AAAA se base également sur le paiement irrégulier et tardif des loyers par BBBB pour voir dire sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée.

Pour étayer sa version des faits AAAA verse en cause plusieurs attestations testimoniales et elle formule une offre de preuve par voie testimoniale reprenant les différents points soulevés dans sa requête introductive d'instance tout en ajoutant des faits récents qui sont reprochés à la locataire.

BBBB entend résister à la demande en résiliation et en déguerpissement en soulevant que la bailleresse aurait agi depuis bien longtemps si les faits lui reprochés étaient réellement aussi graves que soutenu étant donné que les faits repris dans les attestations testimoniales tout comme d'ailleurs les attestations elles-mêmes datent de juin et de juillet 2011.

Par ailleurs, elle affirme que les reproches ne concernent que certains faits isolés et elle donne à considérer que AAAA ne fait pas état de faits plus récents de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre que la situation s'est améliorée.

Elle considère de plus que la lettre de résiliation du locataire du 1^{er} étage ne constitue qu'une simple lettre de complaisance pour la raison que le locataire aurait certainement résilié le contrat de bail avec effet immédiat s'il avait estimé son comportement intolérable. Par ailleurs, il se trouverait toujours dans les lieux malgré sa lettre de résiliation du 2 février 2012.

BBBB estime qu'AAAA a seulement déposé un requête en déguerpissement pour la raison qu'elle ne s'est pas pliée à ses exigences et parce qu'elle a informé la presse des conditions indécentes dans lesquelles elle est logée -

notamment qu'elle subit constamment des coupures d'électricité et que la bailleuse lui a supprimé l'accès aux parties communes où se trouve l'interrupteur, ainsi que le tableau électrique.

BBB conclut encore au rejet des attestations testimoniales et de l'offre de preuve adverse pour être ni pertinentes ni concluantes et elle conteste la perte invoquée par AAAA dans son principe et son quantum en faisant valoir qu'elle n'aurait pas empêché que l'appartement du 3^e étage soit reloué puisqu'il est établi qu'un nouveau locataire a emménagé le 1^{er} novembre 2011.

Elle donne encore à considérer que la requête en résiliation et en déguerpissement n'a été introduite qu'à son égard alors qu'elle a signé le contrat de bail avec DDDD, duquel elle serait certes séparée, mais qui viendrait de temps à autre rendre visite aux enfants le week-end pour conclure que l'appartement ne serait pas entièrement libéré dans l'hypothèse où elle serait condamnée à déguerpir.

En ce qui concerne le paiement irrégulier, BBB soutient qu'elle ne touche que le revenu minimum garanti, qui ne lui serait versé que le 10 ou 12 du mois, de sorte qu'elle aurait payé dès le début le loyer avec un certain retard. La bailleuse ne se serait jamais plainte de ce paiement tardif, mais aurait accepté cette façon de procéder.

BBB en conclut de nouveau que la demande en résiliation et en déguerpissement n'est pas fondée. A titre subsidiaire, elle demande au tribunal de lui allouer un délai de déguerpissement important au vu du fait qu'elle n'a que de très faibles capacités financières et bénéficie de l'assistance judiciaire.

BBB formule une demande reconventionnelle en paiement du montant de 225,40 € correspondant au dépannage de l'électricien suite à la coupure de l'électricité et au montant de 335 € à titre d'indemnisation pour la réparation de son ordinateur endommagé suite à la coupure du courant et finalement au montant de 299,40 € qu'elle a déboursé pour s'acheter un groupe électrogène.

La locataire demande reconventionnellement une diminution du loyer à de plus justes proportions à partir du mois de mai 2011 suite au désagrément lui causé par les nombreuses coupures d'électricité et les problèmes de chauffage. Elle propose un loyer de 500 €. A titre subsidiaire, elle conclut à l'institution d'une expertise pour voir établir que l'électricité n'est pas conforme aux normes légales en vigueur. BBB conteste encore le décompte des charges et sollicite à cet égard également l'institution d'une expertise.

BBB verse à son tour une attestation testimoniale visant à établir qu'il n'est pas possible de fermer la porte d'entrée principale à clef. Elle estime par ailleurs que même si la porte était fermée à clef à trois reprises, il ne serait pas établi qu'elle en serait la responsable. En ce qui concerne les autres reproches formulés à son égard, elle fait valoir que les plaintes pour menaces et insultes ne sont pas versées en cause et elle considère que l'accusation de vol serait extrêmement grave. Par ailleurs, le locataire du 3^e étage n'aurait pas versé d'attestation testimoniale et il ne serait pas non plus opportun de le faire

témoigner pour la raison qu'il n'était pas encore locataire lors des faits qui lui sont reprochés de sorte que son témoignage ne pourrait que se baser sur des oui-dires.

BBBB s'oppose finalement à l'indemnité de procédure sollicitée par AAAA.

AAAA conclut au rejet des demandes reconventionnelles pour être non fondées et elle conteste en particulier que le dysfonctionnement de l'ordinateur ait été causé par l'installation électrique prétendument défectueuse.

Elle s'oppose également à voir réduire le loyer en contestant qu'elle n'a pas exécuté ses obligations résultant du contrat de bail et en contestant l'existence des troubles de jouissance invoqués par la locataire.

AAAA conclut encore au rejet de l'attestation testimoniale adverse pour défaut de pertinence en faisant valoir que FFFF ne serait pas locataire de sorte qu'elle n'aurait pas pu constater personnellement les faits décrits dans son attestation testimoniale.

La bailleresse explique le fait de n'avoir pas agi plus tôt en justice par son indulgence à l'égard de la locataire.

Elle maintient sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement en se basant sur les nombreux faits qui sont reprochés à BBBB.

Motifs de la décision :

Il ressort de l'acte de notoriété du 2 avril 2010 versé en cause par AAAA que CCCC est décédée le 25 décembre 2009 et que AAAA, est son unique héritière.

Il s'ensuit que la requête introduite par AAAA, non autrement contestée d'ailleurs quant à sa recevabilité par la locataire, est régulière en la forme.

En ce qui concerne la demande principale en résiliation et en déguerpissement

- le paiement tardif du loyer

Lorsque le contrat de bail prévoit que le loyer est payable *praenumerando* le 1^{er} de chaque mois, le fait par le bailleur d'accepter le loyer avec un retard de 6 à 15 jours et ce depuis plusieurs années doit être interprété comme acceptation tacite de sa part du report de la date du paiement. En tout cas l'agissement du locataire ne constitue pas une faute justifiant la résiliation du bail (cf. Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, P. 31, n° 101).

Au vu du fait que la bailleresse a même certifié le 17 novembre 2005 que BBBB a payé en 2005 d'une manière régulière les loyers et frais relatifs à l'appartement en précisant que le loyer de septembre 2005 a été réglé le 13 septembre, le loyer d'octobre 2005 a été payé le 13 octobre et que le loyer de

novembre 2005 a été payé le 10 novembre 2005, le tribunal retient que la bailleresse a accepté le paiement du loyer avec un retard se situant entre 10 et 15 jours.

Il s'ensuit que le motif de résiliation basé sur le paiement tardif du loyer est à déclarer non fondé.

- les troubles de jouissance causés aux colocataires

Concernant la demande en résiliation du contrat de bail, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (*Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60*).

Il appartient au locataire d'user de la chose en bon père de famille. Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (Les Nouvelles, Le louage de choses, no 739).

L'activité bruyante du locataire peut justifier, le cas échéant, la résolution du bail. Ainsi si des tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble, le juge peut ordonner l'expulsion (Les Nouvelles, op. cit. no 798).

En l'espèce, conformément aux développements de BBBB, les faits qui lui sont reprochés datent tous de l'année 2011, respectivement du début de l'année 2012 et les attestations testimoniales y relatives sont datées de juin et de juillet 2011, respectivement de janvier 2012.

L'offre de preuve tendant à voir établir que BBBB continue à troubler la jouissance paisible des autres locataires étant concluante et pertinente pour déterminer si le cas échéant il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts de BBBB, il y a lieu de faire partiellement droit à cette offre de preuve.

Aux termes de l'article 348 du nouveau code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible. Conformément à l'article 399 du même code le juge peut, lorsque la preuve testimoniale est admissible, recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont ils ont personnellement connaissance. Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le tribunal décide d'ordonner à AAAA à verser des attestations pour établir les faits précisés dans le dispositif du présent jugement, ceci en application de l'article 400 du nouveau code de procédure civile.

En ce qui concerne la demande principale en allocation du montant de 1.016 € à titre de perte locative

AAAA soutient que c'est de la faute de BBBB, qui a fait du bruit et du tapage lors de la visite du 1^{er} locataire potentiel, que l'appartement du 3^e étage a seulement pu être loué à partir du 1^{er} novembre 2012 et non pas à partir du 1^{er} octobre 2012 pour se voir allouer le montant de 1.016 € correspondant au loyer d'octobre non perçu.

Cette demande est à déclarer non fondée conformément aux développements de BBBB pour la raison qu'AAAA n'a pas établi que le locataire, qui avait visité les lieux avec l'agent immobilier le 28 septembre 2011 - mais qui s'est finalement désisté -, aurait conclu le contrat de bail avec effet au 1^{er} octobre 2011 s'il avait décidé de louer.

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles en remboursement et en institution d'une expertise

En l'espèce la recevabilité des demandes reconventionnelles formulées par BBBB n'a pas été autrement contestée.

Les demandes reconventionnelles ne sont recevables que pour autant qu'elles sont formées par le défendeur à l'instance et uniquement dans trois hypothèses :

*lorsqu'elles servent de défense à l'action,

*lorsqu'elles tendent à la compensation judiciaire ou

*lorsqu'elles sont unies par un lien de connexité à la demande principale (Enc. Dalloz, Procédure civile, demande reconventionnelle, no 9 et 10).

La loi n'ayant pas défini la connexité, il appartient aux tribunaux d'apprécier les circonstances qui doivent contribuer à l'établir.

Il y a connexité quand la demande principale et la demande reconventionnelle procèdent de la même cause ou découlent du même principe. Il a été jugé qu'il n'est pas nécessaire, pour la recevabilité de la demande reconventionnelle, qu'elle soit de même nature que la demande principale (Enc. Dalloz, op. cit., no 17 ; TAL jugement no 312/2003 du 24 avril 2003, rôles no 75125 et 79902).

En l'espèce, les demandes reconventionnelles formulées par BBBB procèdent toutes, comme les demandes principales, du contrat de bail conclu entre parties, de sorte qu'il y a lieu de les déclarer recevables en principe.

En ce qui concerne le dépannage électrique, la locataire n'établit pas qu'elle a payé la facture du 15 mai 2011 établie par la société STL, de sorte que sa demande reconventionnelle en remboursement des frais de dépannage du montant de 225,40 € est à rejeter.

BBBB reste également en défaut d'établir que la réparation de son ordinateur (facture du 4 septembre 2012 de CORA d'un montant de 335 €) a été rendue nécessaire suite à la prétendue coupure du courant électrique de sorte que sa demande y relative est à rejeter. Ceci à plus forte raison que BBBB a fait le 4 mai 2012 une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurances LALUX (cf. pièce n° 6) afin de se voir indemniser à concurrence du montant de 335 €.

Il convient de rejeter la demande à voir condamner la bailleesse à lui payer le montant de 299,40 € à titre de remboursement du montant payé pour l'acquisition d'un groupe électrogène, étant donné qu'il n'est pas établi en cause que BBBB a été privée de chauffage et fut ainsi obligée d'acheter un chauffage d'appoint pour se chauffer.

En ce qui concerne la demande en réduction du loyer, il convient de rappeler qu'il est de principe que l'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien, les articles 1719 et 1720 du code civil n'envisagent pas une telle réduction et le locataire a le cas échéant droit à des dommages et intérêts (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, P. 31 p326). Il y a partant lieu de rejeter la demande en réduction du loyer.

De surcroît, la locataire reste en défaut d'établir une quelconque inexécution de l'obligation d'entretien par la bailleesse.

Les demandes reconventionnelles tendant à voir instituer des expertises afin de déterminer d'une part si l'installation électrique est conforme aux normes légales en vigueur et d'autre part afin de vérifier l'exactitude des décomptes ISTA, sont à rejeter pour la raison que BBBB ne définit pas avec suffisamment de précision la mission dont il y aurait lieu de charger l'expert.

Le tribunal réserve les demandes en exécution provisoire et en allocation d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demandes principales en la forme ;

dit **non fondée** la demande d'AAAA en allocation d'une indemnité pour perte locative ;

ordonne à AAAA à produire des attestations établies par les témoins suivants:

- 1) GGGG ;
- 2) HHHH ;
- 3) IIII,;
- 4) JJJJ ;
- 5) KKKK ;
- 6) LLLL ;
- 7) MMMM ;

pour établir les faits suivants:

« 1. Madame BBBB se fait un plaisir de déranger constamment et systématiquement les autres locataires de l'immeuble, en effet il s'avère que du matin au soir et surtout même pendant la nuit, Madame BBBB fait constamment du bruit et cela de manière intentionnelle et délibérée, de façon à importuner les autres locataires dudit immeuble, voire de les faire fuir, et d'éviter l'arrivée de nouveaux locataires dans l'immeuble et que plusieurs locataires s'en plaignent régulièrement ;

2. Madame BBBB met journellement de la musique « à fond », et ce à longueur de journée, qu'elle crie chaque jour dans le hall d'entrée et dans la cage d'escalier, le tout sans raison aucune ;

3. Madame BBBB ferme régulièrement la porte d'entrée principale de la résidence à clé après le passage de chaque fournisseur ou client (1^{er} étage étant utilisé à titre de bureau par la société NNNN) ;

Un tel incident s'est notamment produit en date des 31 août 2011, 26 septembre 2011 et 6 octobre 2011 ;

Aussi, à chaque fois que des fournisseurs ou clients arrivent chez NNNN, Madame BBBB ferme la porte d'entrée principale à clé, de sorte que les occupants du 1^{er} étage doivent descendre ensemble avec leurs visiteurs afin d'ouvrir à nouveau la porte d'entrée principale ;

4. Madame BBBB se fait un plaisir de jeter régulièrement des saletés dans les escaliers, sur le balcon des locataires du 1^{er} étage, ou encore dans les escaliers, sur les voitures susceptibles d'être garées dans la rue, de sorte que les locataires évitent de garer leur véhicule à certains endroits enclins à recevoir toute sorte d'objets jetés par Madame BBBB ;

5. Madame BBBB jette également ses poubelles dans la cage d'escalier depuis le 2^{ème} étage jusqu'au rez-de-chaussée ;

6. Madame BBBB ne cesse de menacer et d'insulter les locataires du 1^{er} étage de termes et d'expressions les plus orduriers en précisant que ces locataires seraient « comme les cons de copains du fils de pute du propriétaire » et elle a même tenu des propos inquiétants à plusieurs reprises tel qu'elle « casserait la baraque » et qu'elle ferait « chier le monde » ;

dit que les attestations doivent être établies conformément à l'article 402 du nouveau code de procédure civile qui dispose que « *L'attestation contient les faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.*

Elle mentionne les nom, prénom, date et lieux de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature ».

dit que AAAA doit déposer les attestations, dûment communiquées à la partie adverse, au greffe du tribunal de paix de ce siège jusqu'au 30 janvier 2013 ;

dit que BBBB doit, si elle souhaite rapporter la contre-preuve des faits relatés par les attestants, produire des attestations répondant aux exigences de l'article 402 précité et dûment communiquées à la partie adverse, jusqu'au 14 février 2013;

refixe le volet de l'affaire concernant la demande de AAAA en résiliation du contrat de bail aux torts de BBBB et en déguerpissement, pour continuation des débats à l'audience du **jeudi, 21 février 2012 à 9.00 heures du matin**, à la Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, au rez-de-chaussée, salle d'audience n° 1.

reçoit les demandes reconventionnelles de BBBB en la forme ;

les dit **non fondées**,

réserve les demandes en exécution provisoire et en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

réserve les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES