

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-436/22

Rép. fisc. n° 1164/23

Audience publique du 8 juin 2023

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

Dans la cause entre :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur, comparant en personne,

et :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur, comparant par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 septembre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 novembre 2022, lors de laquelle elle fut utilement retenue et PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 10 novembre 2022.

Le tribunal prononça la rupture du délibéré le 9 novembre 2022, alors que l'affaire a été plaidée par défaut en raison du fait que le tribunal n'avait pas eu connaissance en temps et lieu utiles qu'un avocat s'était présenté pour représenter les intérêts de la partie défenderesse, et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du 1^{er} décembre 2022.

Après trois remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 11 mai 2023, lors de laquelle PERSONNE1.) et Maître Suzy GOMES MATOS furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

Par requête déposée le 7 septembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant *en matière de bail à loyer (occupant sans droit ni titre)* pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.630.- euros à titre de décompte frais établi par PERSONNE3.) pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, le montant de 320.- euros à titre de solde pour les loyers de mars à juillet 2022 et le montant de 920.- euros à titre de loyer et avance des frais pour le mois d'août.

Il demande encore à voir constater la disparition de la cause et de l'objet du contrat de bail pour la raison que le logement est devenu insalubre et inhabitable d'après les injonctions des autorités communales et du Ministère de la Santé, de déclarer le contrat de bail résilié « *suite aux motifs graves et sérieux invoqués équipollents à la force majeure sinon le fait du prince* » et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef au plus tard 15 jours après la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne « *toutes sommes qui deviendront exigibles ultérieurement au jour des plaidoiries voir prononcé* ».

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'il est propriétaire de l'appartement-studio situé à L-ADRESSE2.), que suivant contrat de bail signé en date du 5 janvier 2018 il l'a donné en location à PERSONNE2.) pour une durée indéterminée, que PERSONNE2.) est venu seul au Luxembourg et y habite maintenant avec son épouse et leurs trois enfants alors que le logement était au départ prévu pour une seule personne sinon un couple, que le logement est devenu définitivement insalubre et inhabitable et qu'il faut y remédier en effectuant de gros travaux ce qui s'avère impossible dans la mesure où cinq personnes occupent les lieux, qu'après de nombreuses discussions il envoya une première lettre de résiliation à PERSONNE2.) en date du 19 août 2021 et que ce dernier a promis de quitter les lieux pour le 31 décembre 2021 afin qu'il puisse rendre les lieux salubres en accord avec la loi du 20 décembre 2019 déterminant les critères de salubrité, d'hygiène et de sécurité, qu'entretiens l'Office Social a sollicité l'intervention du Ministère de la Santé qui a visité les lieux en date du 24 novembre 2021 et notifié son rapport le 6 décembre 2021 au Bourgmestre qui l'a informé à son tour le 25 janvier 2021 que les lieux sont insalubres et dangereux pour la santé et l'a qualifié d'inhabitable, qu'il y a lieu d'admettre qu'il y a disparition de l'objet du contrat et qu'il ressort du rapport du Ministère que les travaux de rénovation et de transformation ne sauraient être exécutés en présence des locataires et que malgré mise en demeure de quitter les lieux par exploit d'huissier du 8 août 2022, PERSONNE2.) n'a pas quitté les lieux.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il renonce à ses demandes en paiement du montant de 320.- euros et du montant de 920.- euros tout en maintenant sa demande à voir constater la résiliation du contrat de bail et sa demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.).

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 11 mai 2023, le mandataire de PERSONNE2.) expose que le logement présente des problèmes, que son mandant souhaite pouvoir sortir du logement avant de préciser que la résiliation n'a pas été faite en bonne et due forme pour s'opposer à la résiliation.

A titre subsidiaire, il demande au tribunal de lui accorder un délai le plus large possible afin de pouvoir trouver un nouveau logement et il donne à considérer que le contrat de bail dure depuis l'année 2017.

Il conteste encore le montant de 1.630.- euros réclamé à son mandant en faisant valoir que les pièces versées en cause ne sont pas claires et que son mandant a toujours payé des avances mensuelles sur charges de 120.- euros sans jamais avoir reçu de décompte.

Le mandataire de PERSONNE2.) ajoute que depuis l'année 2022 son mandant paie l'électricité directement en plus des avances mensuelles sur charges.

Il conteste encore l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE1.).

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 29 avril 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un bien sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Le contrat de bail est muet quant à sa prise d'effet et durée, mais il prévoit qu'il sera renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

- Quant à la demande pécuniaire :

La demande pécuniaire est contestée par PERSONNE2.).

Il ressort de la facture SOCIETE1.) du 19 novembre 2021 versée en cause que pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 le coût du chauffage, de l'eau chaude et froide et de l'électricité s'élevaient au montant de 1.509,79.- euros et que l'établissement de la facture SOCIETE1.) s'élève au montant de $(208,50 : 2 =) 104,25.-$ euros.

Aux termes de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Pour satisfaire aux exigences de la loi, il a été décidé que le bailleur, qui entend récupérer auprès de son locataire la part des frais locatifs incombant à ce dernier, ne peut se borner à lui présenter un décompte général, même accompagné de factures, mais est tenu de produire également les quittances relatives aux dépenses avancées justifiant ainsi avoir déboursé ces frais pour compte de son locataire. Dans une décision plus récente, il a été retenu que les factures versées par le bailleur établissent à suffisance de droit la réalité des frais exposés par le bailleur pour le compte du locataire (cf. Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Marianne HARLES, no 59, Pas. 31).

Or, il convient de noter qu'en l'espèce la facture dont le paiement est réclamé à PERSONNE2.) a été adressée à certain PERSONNE4.) et PERSONNE1.) reste en défaut d'établir qu'il a lui-même réglé le montant de (1.509,79 + 104,25 =) 1.614,04.- euros.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 1.630.- euros non fondée.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :

En l'espèce, PERSONNE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties par courrier simple lui adressé en date du 19 août 2021 au motif qu'il a l'intention de procéder à des travaux de rénovation de l'appartement avant de le vendre.

Il est de principe que si le locataire n'accepte pas la cause de la résiliation du bail invoquée par le bailleur, il appartient à ce dernier de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail et la condamnation du locataire à déguerpir des lieux. Tant que la décision judiciaire de résiliation du bail n'est pas intervenue ou n'a pas acquis autorité de chose jugée, le bail en état de prorogation légale subsiste entre parties qui sont maintenues dans les relations de bailleur et de locataire (cf. M. Harles, Le bail à loyer, P.31, n° 171).

Il s'ensuit que les parties sont maintenues dans leurs relations de bailleur et de locataire à l'heure actuelle et il incombe au tribunal de vérifier s'il y a lieu de résilier judiciairement le contrat de bail pour non-respect par le locataire de ses obligations.

En l'occurrence, PERSONNE1.) se base sur la perte de la chose louée eu égard au fait que par courrier recommandé avec AR du 25 janvier 2022 le Bourgmestre de la SOCIETE2.) l'a sommé à procéder à la remédiation des problèmes de salubrité, d'habitabilité et de sécurité actuellement inhérents au logement.

Le tribunal rappelle que si la chose louée péricule, le bail prend fin. Le bien loué est un des éléments essentiels du bail, sans lequel celui-ci n'existe plus. Le bailleur n'est donc point obligé de reconstruire ni d'assurer la continuité du louage (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, Bruxelles, Larcier, 2e éd. 2000, no 419).

Aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. C'est pourquoi la perte vise non seulement la perte matérielle, mais aussi la perte juridique. Il faut que la privation de la jouissance ait son origine dans la chose elle-même. Le bailleur doit être dans l'impossibilité de fournir la jouissance promise. L'impossibilité de fournir la jouissance telle qu'elle a été prévue au contrat doit être définitive. Lorsque la force majeure n'empêche que momentanément l'exécution du contrat, celui-ci ne sera pas dissout, son exécution sera seulement suspendue (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, 3^e édition 2015, n° 558).

A la destruction physique de la chose louée, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

Il y a perte juridique lorsque le preneur ne peut plus jouir du bien selon l'usage convenu suite à un acte juridique. Il en est ainsi lorsqu'un immeuble devient insalubre ou vétuste (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, 3^e édition 2015, n° 559).

Ainsi un arrêté du bourgmestre déclarant inhabitable des bâtiments entraîne de plein droit, par la perte juridique de la chose louée, la résiliation du bail quelle que soit l'origine de cette situation (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, n° 421).

En cas de perte totale, le bail est « résilié » de plein droit, qu'elle soit matérielle ou juridique, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou qu'elle soit imputable à faute. Dès lors qu'il constate la perte totale, le magistrat n'a pas le choix : il doit prononcer la « résiliation » ; sa décision est déclarative; à défaut d'objet, le bail devient caduc et cesse de sortir ses effets depuis la perte du bien (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, nos 437).

Il convient cependant de noter qu'en l'espèce le bourgmestre n'a pas pris d'arrêté déclarant le logement inhabitable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de considérer qu'il y a eu perte de la chose louée.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties non fondée.

- Quant à l'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu de l'issue du présent litige, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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 la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande pécuniaire ;

dit **non fondée** la demande pécuniaire de PERSONNE1.) ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES