

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-2/23

Rép. fisc. n° 1412/23

Audience publique du 6 juillet 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.),

demanderesse, comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

défenderesse, comparant par Maître Pierre-Alain HORN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Differdange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 janvier 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement et à la demande de la partie demanderesse à quatre mois, soit à l'audience publique du 11 mai 2023 pour plaidoiries.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 14 juin 2023, lors de laquelle les mandataires des parties 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 2 janvier 2023 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 pour l'entendre condamner à :

La requérante, la partie bailleresse conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame, Monsieur le Juge de Paix de et à Esch-sur-Alzette siégeant en matière de bail à loyer,

Convoquer les parties devant Vous pour les concilier si faire ce peut sinon,

Dire la présente requête recevable en la forme,

Au fond la voir dire justifiée et fondée,

Constater que la partie locataire préqualifiée a manqué à ses obligations et ce notamment en ne payant pas les loyers aux échéances convenues,

Constater que la partie locataire reste redevable de la somme de 430 euros (quatre cent trente euros) correspondant au solde restant dû pour le loyer du mois de juin 2022,

Partant condamner la partie locataire préqualifiée à payer à la requérante la somme de 430 euros (quatre cent trente euros) correspondant au solde restant dû pour le loyer du mois de juin 2022, cette somme avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du premier courrier de mise en demeure (soit à compter du 30 juin 2022) sinon à compter de la présente requête, sinon à partir du jugement intervenir, et ce jusqu'à solde,

Constater qu'une lettre de résiliation du bail à loyer a été adressée par la partie bailleuse à la partie locataire le 30 juin 2022,

Constater que la partie locataire est donc devenue occupante sans droit ni titre à compter du 1^{er} octobre 2022,

Donner encore acte à la partie bailleuse qu'elle demande la résiliation judiciaire du bail sur base des motifs suivants :

- Arrachage et cassure de la bonde de douche et du receveur de douche par la locataire,
- Bris et cassure du carrelage mural de la salle de bains par la locataire
- Infiltration causée dans l'appartement sis au 1^{er} étage due au mauvais usage de l'appartement par le locataire,
- Mauvais entretien des parties communes et notamment les escaliers communs,
- Défaut sinon absence d'entretien du jardin privatif,
- Entreposage interdit et intespectif du linge sale sur le sol de la buanderie de l'immeuble loué,

- Troubles du voisinage causés par des disputes incessantes entre le fils majeur de la partie locataire et un autre jeune homme résidant dans l'immeuble,
- Paiement irrégulier sinon parfois incomplet des loyers,

Partant prononcer la résiliation du contrat de bail en cause aux torts exclusifs de la partie locataire préqualifiée,

Condamner la partie locataire à restituer à la partie bailleresse les clés des lieux loués, et ce sous la réserve expresse qu'une entrevue devra être organisée au préalable en vue de réaliser un état des lieux de sortie contradictoire,

Ordonner d'ores et déjà à l'égard de la partie locataire préqualifiée le déguerpissement des lieux loués,

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sans caution, nonobstant toutes voies de recours, conformément à l'article 17 du Code de Procédure Civile,

Voir réserver le droit à la partie bailleresse de formuler une demande d'indemnisation pour des dégâts locatifs causés dans le bien loué par le locataire,

Voir réserver le droit à la partie bailleresse de réclamer des dommages et intérêts à la partie locataire pour tous les tracassés occasionnés et pour les futurs dommages dont devra répondre la partie bailleresse vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble et du syndic de copropriété,

Condamner la partie locataire à payer à la partie bailleresse une indemnité de procédure de 1.500,00 € (mille cinq cents euros) en application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour les frais exposés non compris dans les frais et dépens de l'instance,

Condamner la partie locataire à tous les frais et dépens de l'instance,

Voir réserver à la partie bailleresse tous autres droits, dus, moyens et actions, dont notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra du chef des loyers et avances sur charges non encore échus ou à échoir,

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail du 24 février 2021 elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros, assorti d'une avance mensuelle de 180.- euros, que PERSONNE2.) lui redoit le montant de 430.- euros à titre de solde pour le mois de juin 2022, qu'elle lui a adressé une lettre de résiliation en date du 30 juin 2022 avec un préavis de trois mois et que PERSONNE2.) se maintient cependant dans les lieux bien qu'elle soit devenue occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2022.

PERSONNE1.) demande la résiliation judiciaire sur base des motifs suivants :

- Arrachage et cassure de la bonde de douche et du receveur de douche par la locataire,
- Bris et cassure du carrelage mural de la salle de bains par la locataire
- Infiltration causée dans l'appartement sis au 1^{er} étage due au mauvais usage de l'appartement par le locataire,
- Mauvais entretien des parties communes et notamment les escaliers communs,
- Défaut sinon absence d'entretien du jardin privatif,
- Entreposage interdit et intespectif du linge sale sur le sol de la buanderie de l'immeuble loué,
- Troubles du voisinage causés par des disputes incessantes entre le fils majeur de la partie locataire et un autre jeune homme résidant dans l'immeuble,
- Paiement irrégulier sinon parfois incomplet des loyers,

PERSONNE1.) fait encore valoir que par lettre recommandée du 3 février 2022 le syndic de copropriété SOCIETE1.) S.à.r.l. lui a enjoint d'informer sa locataire qu'il est interdit d'entreposer le linge dans les parties communes de la buanderie, qu'elle est intervenue à plusieurs reprises auprès de PERSONNE2.) afin de la faire raisonner pour qu'elle cesse immédiatement et définitivement ces manquements, que PERSONNE2.) continue cependant de laisser trainer le linge sale dans les parties communes de la buanderie ce qui a provoqué des odeurs désagréables et très nauséabondes, que le bureau d'expertise SOCIETE2.) S.à.r.l. a effectué une expertise le 6 octobre 2022 suite à une visite des lieux le 11 avril 2022 et le 26 septembre 2022 pour tenter de déterminer les causes de l'origine de l'infiltration dans le couloir des caves situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, que l'expert a relevé plusieurs défauts issues du mauvais usage du bien loué et que la négligence de PERSONNE2.) a entraîné un grave dégât des eaux dans l'immeuble justifiant la résiliation du contrat de bail à ses torts.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) augmente la demande en paiement au montant de 830.- euros à titre d'arriérés de loyer et au montant de 178,87.- euros à titre de charges tout en maintenant les autres chefs de la demande.

Il demande à voir constater que PERSONNE2.) n'a pas payé le loyer de manière correcte et qu'elle n'utilise pas les lieux loués en bon père de famille pour voir justifier la résiliation du contrat de bail.

Le mandataire de PERSONNE1.) se base sur le rapport de l'expert pour voir constater que la fuite d'eau dans le couloir trouve son origine dans le bac de douche et le mur cassé dans l'appartement de la défenderesse.

Il ajoute que la partie défenderesse s'était déclarée d'accord à quitter les lieux loués, qu'elle a ensuite demandé un délai supplémentaire afin de remettre l'appartement en l'état et qu'elle se trouve actuellement toujours dans les lieux tout en continuant à utiliser un bac de douche cassé ; ce qui causerait toujours des infiltrations.

A l'audience publique du 14 juin 2023 le mandataire de PERSONNE2.) conteste la demande en paiement des charges pour constituer une demande nouvelle.

Il fait valoir qu'actuellement le bac de douche a été réparé tout en contestant l'existence de plaintes de la part des voisins, ainsi que le manque d'entretien des parties communes et du jardin en faisant valoir que ces reproches ne sont pas prouvés.

Il s'oppose à la résiliation du contrat de bail en considérant que le non-paiement du montant de 830.- euros ne constitue pas un grief suffisamment grave pour la justifier.

Le mandataire de PERSONNE2.) conteste finalement l'indemnité de procédure et la condamnation aux frais.

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 24 février 2021, « MM GONCALVES-DA SILVA » ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 15 mars 2021.

PERSONNE1.) demande en premier lieu à voir constater que le contrat de bail a été résilié par courrier recommandé avec AR du 30 juin 2022 avec effet au 1^{er} octobre 2022.

La résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier 2020, no 215).

Eu égard au fait que PERSONNE2.) occupe toujours les lieux loués, le bail est toujours en cours et il appartient au tribunal d'analyser si les motifs de résiliation sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

- Quant à la demande en paiement :

En l'occurrence, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement au montant de 830.- euros à titre d'arriérés de loyer et au montant de 178,87.- euros à titre de décompte charges

en faisant valoir que les avances sur charges furent augmentées au montant de 280.- euros à partir du 1^{er} novembre 2022.

Or, il ressort du décompte versé en cause que le montant de 180.- euros n'a pas été réglé pour la période allant du mois de janvier 2023 au mois de mai 2023 alors qu'aux termes de la requête introductive d'instance seul le montant de 430.- euros demeurerait impayé au jour du dépôt de la requête.

Au vu des divergences au niveau des demandes en paiement de la requérante, il y a lieu de déclarer la demande en paiement irrecevable pour cause de libellé obscur.

Il n'y a pas non plus lieu de refixer la demande en paiement des décomptes charges au vu des développements qui précèdent.

En ce qui concerne les autres griefs formulés à l'égard de PERSONNE2.), il convient de retenir qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) n'entretient pas les parties communes, les escaliers en commun et le jardin privatif. Il n'est pas non plus établi qu'elle laisse le linge sale sur le sol de la buanderie et que son fils majeur cause des troubles de voisinage aux autres locataires en se disputant avec une « autre jeune homme résidant dans l'immeuble ».

Le seul reproche qui peut être formulé à l'égard de PERSONNE2.) est celui d'avoir laissé l'eau couler à travers le trou du bac de douche.

Or, il n'est pas contesté que la douche a entretemps été réparée, même si la date de la réparation demeure inconnue.

Le tribunal considère cependant que ce grief n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

Il s'ensuit que la demande en résiliation judiciaire du bail doit être rejetée.

Au vu de l'issue du présent litige, il y a lieu de rejeter tant la demande de PERSONNE1.) tendant à l'exécution provisoire du présent jugement, que sa demande en paiement 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 l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

constate que le contrat de bail conclu entre parties est toujours en vigueur ;

déclare **irrecevable** la demande en paiement de PERSONNE1.) pour cause de libellé obscur ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et en conséquence sa demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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