

Audience publique du 11 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, partie défenderesse sur reconvention,
initialement comparant par mandataire, actuellement défailante,

et

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

partie défenderesse, partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour,
demeurant à Howald.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 31 mai 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 1^{er} juillet 2022, date à laquelle l'affaire fut fixée au 12 octobre 2022.

Après huit refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 septembre 2023.

Le mandataire de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens et explications. La partie demanderesse ne comparut plus, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 31 mai 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir dire que la partie défenderesse ne jouit pas des lieux en bon père de famille,
- voir dire que la partie défenderesse ne respecte pas ses obligations en matière de bail d'habitation,
- la voir condamner au paiement du montant de 704.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir constater la résiliation effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 février 2022, sinon pour voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir,
- voir constater que le propriétaire des lieux entend réaliser des travaux, de sorte que le requérant ne peut accorder plus de droits qu'il n'en a lui-même,
- partant voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef du preneur,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra, notamment en ce qui concerne les loyers échus et à échoir, les frais de remise en état, respectivement l'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail, il a donné en location à PERSONNE2.) et à un dénommé Monsieur PERSONNE3.) un appartement au troisième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.). Il explique que le dénommé Monsieur PERSONNE3.) a entretemps quitté les lieux qui sont désormais occupés par PERSONNE2.).

Il soutient qu'aux termes du contrat, le locataire doit un loyer mensuel de 600.- euros, augmenté de 126.- euros à titre d'avances sur charges. Malgré plusieurs rappels, PERSONNE2.) redevrait pour les mois de janvier 2022, mars 2022, avril 2022 et mai 2022 à chaque fois le montant de 126.- euros, soit la somme totale de 704.- euros. Il estime que le non-paiement du loyer et des charges aux échéances convenues constitue un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat. Il explique que par courrier recommandé du 14 février 2022 il a procédé à la résiliation du bail en raison de ces manquements.

Il explique qu'en outre le propriétaire des lieux a décidé de procéder à des travaux, de sorte qu'il ne peut accorder plus de droits au locataire qu'il n'en a lui-même.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire a été finalement plaidée après neuf refixations et deux dépôts de mandat des mandataires successifs du requérant, PERSONNE2.) explique qu'il a quitté les lieux à la fin du mois de février 2023 et qu'il a remis les clés à l'huissier de justice Véronique Reyter.

Il donne à considérer que s'il était certes locataire d'un appartement dans l'immeuble litigieux, le loyer mensuel convenu entre parties suivant le contrat signé entre PERSONNE1.) et lui-même a été de 350.- euros, plus 200.- euros à titre de charges, et non pas de 726.- euros tel qu'indiqué dans la requête introductive d'instance. Il soutient avoir toujours réglé le montant mensuel de 550.- euros tel que convenu entre parties et verse des extraits bancaires à cet égard. Il affirme que dès le début son mandataire a informé les mandataires successifs du requérant de cette erreur, mais que ces derniers ont refusé de rayer l'affaire.

Il fait valoir qu'au vu de l'insalubrité de l'immeuble et du fait que le requérant a fait couper l'électricité dès le mois de décembre 2022, il a quitté les lieux au mois de février 2023. Il demande ainsi, à titre reconventionnel, à se voir rembourser la garantie locative à hauteur de 1.650.- euros payée en début de bail.

Compte tenu des coupures d'électricité dès le mois de décembre 2022 et l'insalubrité des lieux telle qu'elle résulte du rapport de la Commune de ADRESSE3.) suite à une visite du 10 février 2022, il demande encore à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 1.500.- euros pour défaut de jouissance des lieux loués.

Il sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile compte tenu des innombrables refixations de l'affaire ainsi que la condamnation du requérant au paiement de l'euro symbolique à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.), comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 27 septembre 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Motifs de la décision

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

Le tribunal se doit de noter qu'aucune pièce n'a été déposée par les deux mandataires successifs du requérant à l'appui de la requête introductive d'instance.

Il résulte des pièces versées par le défendeur que suivant contrat de bail signé en date du 15 mai 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre située au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 350.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Contrairement aux indications de la requête, le bail ne porte donc pas sur une chambre du troisième étage, il n'y a pas eu deux colocataires initialement et le loyer convenu n'est pas de 600.- euros, augmenté de 126.- euros à titre d'avances sur charges.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) sollicite le paiement de quatre fois le montant de 126.- euros, soit la somme de 704.- euros, à titre d'arriérés des mois de janvier, mars, avril et mai 2022. Il demande également à voir constater qu'il a

valablement résilié le bail par courrier recommandé du 14 février 2022 en raison du paiement irrégulier des loyers, sinon il demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail. Il se prévaut encore de travaux projetés par le propriétaire des lieux pour justifier la résiliation du bail.

Outre le fait que les montants réclamés par le requérant à titre de loyers et charges ne correspondent pas aux montants repris dans le bail signé entre parties, le tribunal note encore qu'il résulte des pièces versées par PERSONNE2.) que ce dernier a payé le montant convenu entre parties.

La demande en paiement telle que formulée dans la requête est partant non fondée.

A défaut pour le requérant d'avoir versé la prétendue lettre de résiliation du 14 février 2022, le tribunal n'est pas en mesure de l'analyser.

Il convient en tout état de cause de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. 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 (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

A défaut de rapporter la preuve d'un quelconque manquement de PERSONNE2.) à ses obligations découlant du bail, la demande en résiliation du bail aux torts du locataire est à déclarer non fondée.

Le tribunal note encore qu'aucune pièce n'est versée concernant de prétendus travaux envisagés par le propriétaire des lieux, de sorte que la résiliation du bail n'est pas non plus justifiée de ce chef.

Compte tenu du fait que PERSONNE2.) a quitté les lieux au courant du mois de février 2023, il y a lieu de retenir que le bail a été résilié d'un commun accord des parties à cette date.

La demande tendant au déguerpissement du locataire est partant également à rejeter, sinon en tout état de cause à déclarer sans objet alors que PERSONNE2.) a quitté les lieux depuis cette date.

Aux termes du contrat de bail versé en cause, les parties ont retenu que « *La totalité de la caution a été payé le 15 mai 2017 en main propre, 1650€ (...)* ».

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

En l'espèce, le bail entre parties se trouve résilié et il ne résulte d'aucun élément du dossier que le locataire redoit encore des loyers et/ou des charges au bailleur, de sorte que la demande de PERSONNE2.) est fondée et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui rembourser le montant de 1.650.- euros.

PERSONNE2.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance des lieux loués. Il affirme que l'immeuble a été déclaré insalubre par la Commune de ADRESSE3.) et qu'à partir du mois de décembre 2022, le chauffage ne fonctionnait plus et le bailleur a procédé à la coupure de l'électricité.

Il résulte des pièces versées au dossier que suite à une plainte d'un autre locataire, une visite de l'immeuble a eu lieu le 10 février 2022 en présence du propriétaire, la SOCIETE1.), de l'exploitant PERSONNE4.) et de son fils PERSONNE1.) ainsi que de représentants de la Commune de ADRESSE3.), de la Police grand-ducale et de l'Inspection sanitaire.

Après cette visite, Madame la bourgmestre de la Commune de ADRESSE3.) a ensuite décidé que « *les manquements et irrégularités constatés dans le rapport de visite qui précède, plus particulièrement en matière de :*

- *humidités et moisissures excessives,*
- *des installations techniques de l'immeuble,*
- *des voies d'évacuation en cas d'urgence,*
- *de propreté en général,*
- *d'hygiène de vie en général*

soient éliminés par tous moyens appropriés, mais en tout cas selon les prescriptions légales, et réglementaires et aussi selon les règles de l'art, qu'il échet que soit le propriétaire soit l'exploitant, sinon les deux s'attèlent à accomplir les régularisations nécessaires jusqu'au 31 mai 2022, qu'en cas de non observation de cette injonction à constater, le cas échéant, lors d'une nouvelle visite, Madame la bourgmestre se réserve le droit de procéder à la fermeture des locaux en question, en vertu de ses compétences. »

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que le propriétaire de l'immeuble ou PERSONNE1.) aient procédé à de quelconques remises en état suite à cet arrêté de Madame la bourgmestre de la Commune de ADRESSE3.). Il en résulte seulement que le bailleur principal a décidé de résilier le bail principal conclu avec PERSONNE4.).

Par courrier électronique du 28 décembre 2022, le mandataire de PERSONNE2.) a informé le mandataire de l'époque de PERSONNE1.) que le chauffage ne fonctionne plus depuis plusieurs semaines, et ce en période hivernale, et l'a mis en demeure d'y remédier. Par courrier électronique du 6 février 2023, il l'a informé du fait que l'électricité a été coupée et l'a mis en demeure de la faire rétablir.

Aux termes 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.

En l'occurrence, il est établi que PERSONNE1.), qui a participé à la visite de l'immeuble en présence de Madame la bourgmestre au mois de février 2022, était au courant de l'état insalubre des lieux loués et qu'il n'a rien entrepris pour y remédier.

Compte tenu des éléments fournis au dossier, le tribunal retient que PERSONNE2.) n'a pas eu la jouissance paisible des lieux loués et que sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.500.- euros.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Au vu de l'attitude de PERSONNE1.), il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 750.- euros.

PERSONNE2.) sollicite finalement à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer l'euro symbolique à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages-intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, 28, 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; CA, 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. CA, 16 février 1998, nos 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que dans la requête introductive d'instance le requérant se réfère des montants erronés et que malgré demande du mandataire de la partie défenderesse, ses mandataires successifs ont refusé de rectifier cette erreur. Le requérant ne s'est jamais présenté à l'audience pour faire plaider l'affaire ni n'a versé de pièces à l'appui de ses demandes. Le tribunal retient ainsi que l'action en justice intentée par PERSONNE1.) constitue un acte de mauvaise foi et d'erreur grossière.

La demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est partant à déclarer fondée et il convient de condamner PERSONNE1.) à lui payer l'euro symbolique de ce chef.

Conformément aux 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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

constate que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués au mois de février 2023 et que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties à cette date,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charge,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement du locataire,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative fondée à hauteur de 1.650.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **1.650.- euros (mille six cent cinquante euros)**,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts pour défaut de jouissance paisible fondée à hauteur de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **1.500.- euros (mille cinq cents euros)**,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire fondée pour 1.- euro symbolique,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) 1.- euro symbolique,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité fondée pour le montant de 750.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **750.- euros (sept cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.