

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2164/2023
E-BAIL-427/23

Audience publique du 10 novembre 2023

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 :

La société à responsabilité anonyme SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

- **partie défenderesse** - comparant en personne,

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 août 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 13 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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:

Suivant contrat de bail signé le 1er juin 2015, SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis au 2ième étage d'un immeuble situé à ADRESSE2.),

moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 € et des avances sur charges mensuelles de 200 € augmentées à 245 €

Par requête déposée le 25 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir résilier le bail existant entre parties aux torts de la locataire et pour voir ordonner son déguerpissement dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) s.à.r.l. sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.500 € 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 SOCIETE1.) s.à.r.l. expose que la locataire « est en défaut de jouir de l'appartement en bon père de famille. » SOCIETE1.) s.à.r.l. soutient que PERSONNE1.) s'abstiendrait de garder l'immeuble dans un bon état hygiénique, alors qu'il serait infesté de cafards, que des odeurs nauséabondes se dégageraient de l'ensemble de l'appartement et que l'intervention d'une société aux fins de désinfecter les lieux n'aurait pas suffi à mettre un terme à cet état d'insalubrité causé par la locataire.

SOCIETE1.) s.à.r.l. verse à l'appui de ses prétentions 4 plans de travail datant des 16 juin 2023, 20 juillet 2023, 25 septembre 2023 et 9 octobre 2023 et une attestation testimoniale de PERSONNE2.) du 6 octobre 2023.

PERSONNE1.) conteste tous les griefs formulés à son encontre. Elle explique que suite à des travaux effectués en 2022 dans l'immeuble « en haut, au-dessus d'elle », « il y des cafards qui sont descendus le mur et ont commencé à tomber dans sa cuisine ». Elle fait encore valoir que la firme spécialisée est certes passée à 4 reprises en 2023, mais qu'elle n'a pas désinfecté à fond. PERSONNE1.) explique habiter avec ses 3 filles dans l'appartement au deuxième étage depuis 2015 et qu'elle n'a jamais eu de problème.

En l'espèce, SOCIETE1.) s.à.r.l. reproche à PERSONNE1.) de ne pas jouir des lieux loués en bon père de famille, et notamment de ne pas tenir l'appartement dans un bon état hygiénique alors qu'il serait infesté de cafards, pour voir résilier judiciairement le contrat de bail existant entre parties.

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.

Il ressort des bons de travail versées en cause qu'en date du 16 juin 2023, « une désinsectisation » a eu lieu dans l'appartement à ADRESSE2.), qu'en date des 20 juillet et 25 septembre 2023, les appartements au 2^{ième} et 3^{ième} étage ont eu un traitement de désinsectisation contre les cafards et qu'en date du 9 octobre 2023 les appartements au 1^{er}, 2^{ième} et 3^{ième} étage ont été « traités ». L'attestation testimoniale versée en cause n'est pas assez précise et pertinente, pour établir un quelconque problème d'hygiène existant dans l'appartement de PERSONNE1.). Les bons de travail ne sont pas non plus suffisants pour établir que PERSONNE1.) ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille.

Il convient dès lors de retenir que SOCIETE1.) s.à.r.l. n'a pas établi que la locataire ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement est à rejeter.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

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;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. tendant à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties en date du 1^{er} juin 2015 et au déguerpissement de PERSONNE1.);

en déboute;

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 SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne SOCIETE1.) s.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.