

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°115/2024
E-BAIL-432/23

Audience publique du 12 janvier 2024

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,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

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

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocats à la Cour, demeurant à Sanem.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 28 août 2023 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 6 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 20 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 17 novembre 2023, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée au 15 décembre 2023, audience lors de laquelle les mandataires des parties exposèrent leurs moyens.

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 28 août 2023 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 l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.927,89 euros à titre d'arriérés de charges avec les intérêts légaux à compter du jour 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 dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'elle est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE2.) et que cet appartement est donné en location à PERSONNE2.). Elle soutient qu'en vertu d'un contrat de bail initial conclu il y plus de douze années, les avances sur charges ont été fixées à 120.- euros et qu'en date du 4 novembre 2015, les avances ont été augmentées au montant de 180.- euros.

La requérante soutient qu'il résulte du décompte annexé à la requête que le locataire ne paie que le montant de 120.- euros à titre d'avances sur charges, de sorte qu'il est redevable d'un montant de 2.927,89 euros à titre d'arriérés de charges.

Elle reproche au défendeur de ne réagir à aucun courrier, ni de sa part ni de celle du syndic.

Elle explique avoir résilié le bail avec effet au 31 mai 2023, mais que le défendeur ne s'est pas manifesté pour lui faire savoir s'il allait quitter les lieux ou s'il allait refuser la résiliation, de sorte qu'elle n'a pas pu trouver de nouveau locataire. Elle reproche encore au défendeur de refuser toute visite de l'appartement et de prendre contact avec le syndic pour l'installation obligatoire d'un détecteur d'incendie. Elle soutient que les relances du syndic restent sans réponses.

Elle fait par ailleurs valoir que le locataire ne paie le loyer qu'à la moitié du mois, alors que l'échéance est fixée au premier jour du mois, la mettant ainsi dans l'embarras alors que le loyer est le complément de sa retraite suite au décès de son époux.

Finalement, elle soutient que le défendeur ne lui rapporte pas la preuve d'avoir souscrit une assurance couvrant les risques locatifs.

Compte tenu de toutes ces inexécutions contractuelles, la requérante sollicite la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2023, la requérante a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle a soutenu que le locataire ne se soucie pas des conséquences de la non-installation d'un détecteur d'incendie pourtant obligatoire et qu'il refuse l'accès dans les lieux au syndic pour qu'un tel détecteur d'incendie puisse être installé. Elle a en outre fait valoir que le locataire a uniquement payé l'augmentation des avances sur charges pendant un certain temps et qu'il est actuellement redevable d'un montant important à titre d'arriérés de charges malgré les relances régulières envoyées par le syndic. Elle donne encore à considérer

que le locataire n'a toujours pas fourni de preuve d'avoir souscrit une assurance couvrant le risque locatif.

PERSONNE2.) a soulevé l'exception du libellé obscur alors qu'il n'aurait jamais réceptionné la requête et qu'il a uniquement eu une copie par le greffe du tribunal. Il a encore soutenu que le décompte n'est pas clair et qu'il ne sait pas si la requérante réclame des arriérés de loyers et/ou des arriérés de charges.

A titre subsidiaire, il a demandé à voir déduire les deux montants à hauteur de 800.- euros indiqués à titre de loyers dans le décompte versé en cause.

La requérante a répliqué qu'elle ne sollicite que le paiement d'arriérés de charges.

A la demande des deux parties, l'affaire a été refixée afin qu'un nouveau décompte puisse être dressé par la requérante et que le locataire puisse verser la preuve d'avoir souscrit une assurance couvrant le risque locatif.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2023, la requérante a versé un nouveau décompte aux termes duquel elle a diminué sa demande en paiement au montant de 2.507,89 euros à titre d'arriérés de charges et d'avances sur charges. Elle a indiqué que le locataire ne lui a toujours pas fourni de preuve d'un contrat d'assurance et qu'il refuse l'accès aux lieux pour l'installation d'un détecteur d'incendie. Elle a donné à considérer qu'elle a été ouverte pour trouver un arrangement entre parties, mais que le locataire n'a pas réagi. Elle a ainsi maintenu sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire.

Le mandataire d'PERSONNE2.) a maintenu les plaidoiries relatives à l'exception du libellé obscur tel que développé lors de l'audience précédente. Il a expliqué qu'il n'a pas réussi à contacter son client ni par téléphone ni par courrier, de sorte qu'il a supposé que les courriers du syndic ne sont pas non plus parvenus au locataire. Il a été incapable de dire quelle est la position de son client en ce qui concerne le détecteur d'incendie et s'il dispose d'un contrat d'assurance.

Il a fait valoir que depuis des années PERSONNE2.) se fait massacrer par des montants exorbitants de charges et qu'il a fait des efforts pour les apurer. Il a demandé à titre reconventionnel à se voir rembourser les charges non justifiées par les décomptes pour les années 2011 à 2019 inclus pour un montant total de 5.653,25 euros. Il s'est déclaré d'accord à réserver la demande en paiement adverse pour que la requérante puisse verser les décomptes. Au cas où la requérante lui opposerait la prescription de sa demande, il a donné à considérer qu'il s'agit en l'occurrence d'une action en répétition de l'indu qui ne se prescrit qu'après trente années. Il a contesté toutes les autres demandes dirigées à son encontre par la requérante. Il a soutenu que la résiliation ne se justifie en l'occurrence pas compte tenu de la tolérance de la bailleuse au cours de toutes les années. A titre subsidiaire, il a sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

La requérante a demandé acte que même le mandataire d'PERSONNE2.) n'arrive pas à le contacter. Elle a conclu au rejet de la demande reconventionnelle en soutenant qu'PERSONNE2.) a acquiescé en payant sans émettre de réserves les décomptes des charges et sans jamais faire de réclamations à cet égard. Elle a donné à considérer qu'il a même augmenté les avances sur charges pendant un certain temps pour les réduire de nouveau par la suite.

Le mandataire d'PERSONNE2.) a contesté que son client ait accepté les décomptes en les payant. Il a soutenu qu'il s'agit plutôt d'une méconnaissance des droits par le locataire qui est à considérer comme partie faible au contrat.

Motifs de la décision

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

Quant au libelle obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'occurrence, il résulte de la requête introduite par PERSONNE1.) qu'elle réclame des arriérés de charges, qu'PERSONNE2.) refuse de faire installer un détecteur d'incendie, qu'il ne paie pas les loyers aux échéances convenues et qu'il ne prouve pas avoir souscrit une assurance couvrant les risques locatifs. Compte tenu de ces manquements, la requérante sollicite la condamnation du défendeur au paiement du montant de 2.927,89 euros à titre d'arriérés de charges, la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

Même si dans la requête PERSONNE1.) n'indique pas précisément les mois, respectivement les années pour lesquels elle réclame le paiement des arriérés de charges et que le premier décompte versé ne semble pas avoir été correct alors que

la requérante a versé un décompte rectifié lors de la continuation des débats, il n'en reste pas moins que la requête est explicite et claire quant aux prétentions de base de la requérante, de sorte que le défendeur a nécessairement dû comprendre la nature de la demande dirigée à son encontre et n'a pu se méprendre sur l'objet et le but de la demande dirigée contre elle.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 23 avril 2011, ayant pris effet le 1^{er} mai 2011, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros.

La demande en paiement à titre d'arriérés de charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 2.507,89 euros à titre d'arriérés de charges jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

PERSONNE2.) conteste la demande à défaut de décomptes des charges versés par la requérante.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Le tribunal se doit de noter que si dans un premier temps, la requérante a versé un décompte retraçant les arriérés à compter du mois de janvier 2022, elle a versé un décompte actualisé couvrant toute la période de location à compter du mois de mai 2011.

Dans le premier décompte, la requérante faisait état du non-paiement de l'augmentation des avances sur charges de 120.- à 220.- euros de janvier 2022 à juin 2023 ainsi que le non-paiement des loyers des mois de juin 2022 et de juin 2023.

Aux termes de la requête, la requérante reproche au locataire de ne pas avoir respecté une première augmentation des avances sur charges annoncée par courrier du 4 novembre 2015 à 180.- euros.

Lors des plaidoiries, elle indique que si le locataire a dans un premier temps accepté une nouvelle augmentation des charges à 220.- euros, sans cependant préciser à partir de quand cette augmentation aurait été notifiée au locataire, il aurait après un certain temps de nouveau diminué son paiement au montant de 120.- euros.

Il résulte du décompte actualisé versé en cause que pendant la période de mai 2011 à avril 2021, la requérante a facturé des avances sur charges à hauteur de 120.- euros. S'il résulte certes d'un courrier du 4 novembre 2015 que PERSONNE3.) avait demandé une augmentation des avances sur charges de 120.- à 180.- euros à partir du mois de janvier 2016, cette augmentation n'a jamais été mise en compte ou autrement réclamée au locataire. La requérante ne saurait ainsi reprocher au locataire de ne pas avoir respecté cette augmentation.

Le tribunal se doit de noter que pour les années 2011 à 2019, la requérante a chaque année mis en compte des montants à titre de décomptes des charges. Au cours des années 2011 à 2021, le locataire a accumulé certains retards de paiement relatifs à

des loyers et avances sur charges non payés et à des décomptes des charges non payés. Aux termes du décompte actualisé, ces arriérés se sont élevés au montant total de 4.424,25 euros au mois de mai 2021 et ont été apurés par PERSONNE2.) par un paiement unique de 4.424,25 en date du 1^{er} mai 2021.

A compter du mois de juin 2021, la requérante a facturé des avances sur charges à hauteur de 220.- euros qui ont été payées par le locataire jusqu'au mois de décembre 2022 inclus. A compter du mois de janvier 2022, PERSONNE2.) n'a de nouveau payé qu'un montant mensuel de 120.- euros à titre d'avances sur charges.

Il résulte encore du décompte actualisé versé en cause que depuis l'année 2020, la requérante n'a plus dressé et mis en compte de décomptes des charges. Le tribunal note cependant que des montants divers intitulés « dette locataire » et « échéancier dette » ont été mis en compte suite à l'apurement de la dette par le locataire au mois de mai 2021 sans aucune précision. Le tribunal note ainsi qu'aux termes du décompte actualisé, la requérante ne réclame pas seulement le solde des avances sur charges non payées de janvier 2022 à novembre 2023 (23 x 100€), mais encore d'autres montants non autrement spécifiés.

Compte tenu de ces considérations, il convient de réserver la demande en paiement afin que la requérante puisse donner de plus amples précisions et verser des pièces justificatives relatives aux montants réclamés dans le décompte actualisé.

La demande en paiement reconventionnelle formulée par PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande à se voir rembourser les montants suivants payés à titre de décomptes des charges sans être justifiés par des décomptes approuvés en assemblée générale ou par d'autres pièces versées au dossier :

- exercice 2011	430,70 euros
- exercice 2012	780,76 euros
- exercice 2013	707,33 euros
- exercice 2014	579,76 euros
- exercice 2015	637,13 euros
- exercice 2016	742,82 euros
- exercice 2017	557,09 euros
- exercice 2018	583,48 euros
- exercice 2019	634,18 euros
- exercice 2020	PM
- exercice 2021	PM
- exercice 2022	PM

total : 5.653,25 euros + PM

Il précise que sa demande est basée sur le principe de la répétition de l'indu.

Le tribunal se rallie aux conclusions d'PERSONNE2.) pour retenir qu'il est de jurisprudence constante que l'action en répétition de l'indu, telle que prévue à l'article 1376 du code civil, est soumise à la prescription trentenaire de droit commun (cf. TAL, 21 mars 2002, n° 69 273 du rôle, TAL 3 mars 2017 n° 178 206 du rôle, TAL, 18 mai 2010, n° 127 424 du rôle cités dans JPL 27 février 2023 Rép. fiscal_No. 684 /23).

Il convient de rappeler que l'action en répétition de l'indu présuppose un paiement. Le paiement ne saurait dès lors en tout état de cause valoir acceptation et reconnaissance, puisqu'à défaut, toute action en répétition de l'indu serait vouée à l'échec. Il est également de jurisprudence que l'action en répétition de l'indu n'exige

pas la preuve d'une quelconque erreur dans le chef de celui qui a payé. De même, les renonciations ne se présument pas (JPL 8 juillet 2021, Rép. fisc. n° 2102/21).

Le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de toute dépense dont il demande au locataire la récupération au moyen de pièces justificatives. Peu importe que les montants des appels de charges aient été acquittés sans réserve (Cass. 3e civ., 19 janv. 2000, n° 98-12.658 : JurisData n° 2000-000061 ; Bull. civ. III, n° 9).

Le fait d'avoir payé les décomptes locatifs n'interdit en principe pas au locataire de les contester ultérieurement et d'exiger des explications, et il n'est pas obligé de démontrer une erreur dans son chef. Il en est autrement lorsque le paiement peut s'interpréter comme acceptation du montant en question. En effet, l'aveu extrajudiciaire qu'une certaine somme est redue peut être pris en compte à titre de preuve des obligations, conformément aux articles 1354 et suivants du Code civil. Il y a par exemple aveu extrajudiciaire du décompte lorsque le locataire confirme explicitement dans un courrier qu'il reconnaît l'ensemble des charges (p.ex. JP Lux., 10 juillet 2020, n° 1783/20). Une acceptation peut aussi être tacite mais elle doit néanmoins être certaine. Or, le fait que le locataire paye les charges peut s'expliquer par la volonté de régler dans un premier temps le montant réclamé, en attendant de disposer ultérieurement des pièces justificatives et ne constitue pas forcément une acceptation définitive de la dette que la bailleuse affirme détenir (JPL, 11 mars 2021, Rép. fisc. n° 829/21).

En l'occurrence, un tel aveu extrajudiciaire n'est pas établi, de sorte qu'il y a lieu de réserver la demande reconventionnelle afin de permettre à la bailleuse de verser les décomptes des charges des années 2011 à 2019 tels qu'ils ont été mis en compte au locataire.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

La requérante reproche à PERSONNE2.) de ne pas payer le loyer et les avances sur charges au début de chaque mois tel que prévu au contrat de bail. Elle lui reproche en outre de refuser l'accès dans les lieux pour l'installation d'un détecteur d'incendie obligatoire et de ne pas lui verser de preuve d'avoir souscrit une assurance couvrant le risque locatif. Compte tenu de ces violations contractuelles, elle sollicite la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en résiliation en soutenant que la bailleuse a toujours accepté le paiement tardif du loyer.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Il résulte du contrat de bail versé en cause que le loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Il y a lieu de noter que dès le début du contrat en mai 2011, le locataire a payé le loyer et l'avance sur charges à la moitié du mois en cours, sauf quelques exceptions au cours des années qui ont été régularisées par des paiements échelonnés et puis par le paiement unique au mois de mai 2021.

Le tribunal en déduit qu'au cours des années, la bailleuse, qui n'a jamais mis le locataire en demeure de payer le loyer et l'avance sur charges en début de mois, a accepté le paiement tardif du loyer et ne saurait l'invoquer comme cause justificative de la résiliation du bail.

En ce qui concerne le reproche que le locataire ne permet pas l'accès aux lieux loués afin que des détecteurs d'incendie puissent être installés, le tribunal note qu'aux termes de la loi du 6 décembre 2019 relative à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, l'installation de tels détecteurs dans les logements existants est devenue obligatoire trois ans après l'entrée en vigueur de la loi le 1^{er} janvier 2020, soit à compter du 1^{er} janvier 2023. L'article 6 de la loi précitée prévoit en outre que l'installation du ou des détecteurs de fumée incombe au propriétaire.

Il résulte des éléments du dossier qu'PERSONNE2.) n'a pas donné de suites à un courrier du syndic concernant l'installation des détecteurs et qu'il n'a pas non plus réagi suite à la requête introductive d'instance.

Le refus d'PERSONNE2.) de permettre l'installation de tels détecteurs de fumée est partant à considérer comme violation de ses obligations.

La requérante reproche encore au locataire de ne pas fournir de preuve d'avoir souscrit un contrat d'assurance couvrant les risques locatifs.

Aux termes du contrat de bail « Le locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et copie doit être remise au propriétaire. Il doit recevoir également copie des avenants éventuels. »

Le tribunal avait entre autres refixé l'affaire lors de la première audience afin de permettre à PERSONNE2.) de verser la preuve d'avoir conclu un tel contrat, ce qu'il reste cependant en défaut de faire.

Compte tenu de ces développements, le tribunal constate qu'PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

Etant donné que les demandes en paiement principale et reconventionnelle sont réservées, il convient de réserver également les demandes accessoires.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de sa demande en paiement,

ordonne à PERSONNE1.) de fournir de plus amples précisions et de verser des pièces justificatives relatives aux montants réclamés dans le décompte actualisé,

ordonne à PERSONNE1.) de verser les décomptes des charges des années 2011 à 2019,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 3 (trois) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

réserve les droits des parties et les frais et fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **16 février 2024, à 09.00 heures** du matin, à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 3, au premier étage.

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.