Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1722/24
L-BAIL-551/23

Audience publique du 23 mai 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Eve MATRINGE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 décembre 2023, puis refixée au 8 février 2024, puis refixée au 18 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Eve MATRINGE, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH et Maître Karima HAMMOUCHE, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 25 août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir constater que le studio loué présente une suroccupation illégale et partant voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties le 24 septembre 2019 aux torts exclusifs de celle-ci,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.),
- la voir condamner aux frais d'expulsion et de garde-meuble dans la limite de 5.000 euros,
- la voir condamner à la somme de 1.000 euros à titre de frais d'avocat,
- la voir condamner à la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail signé le 24 septembre 2019, il a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) occuperait les lieux avec trois autres personnes dont la présence n'a pas été acceptée par le bailleur et qui se ferait en

violation des dispositions légales de la loi du 20 décembre 2019 relatives aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des biens donnés en location.

Ensuite, la VILLE DE LUXEMBOURG aurait déclaré le logement inhabitable en date du 2 août 2023. L'arrêté en question ferait en effet mention de la présence de ces 4 personnes.

Par un courrier du 25 août 2023, PERSONNE1.) a procédé, par l'organe de son mandataire, à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour suroccupation avec effet immédiat.

Suite au déguerpissement de PERSONNE2.) en date du 3 octobre 2023, PERSONNE1.) renonce à sa demande tendant au déguerpissement. Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande en résiliation du contrat de bail est maintenue.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a versé aux débats un rapport d'expertise judiciaire Romain FISCH daté au 14 décembre 2020 et ayant trait aux désordres affectant le logement litigieux en raison d'infiltrations causées par des défauts à l'étanchéité de la terrasse du logement sis au 4e étage du bâtiment.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal du 18 avril 2024, PERSONNE2.) a formulé la demande reconventionnelle suivante :

« (fichier) »

Il y a lieu de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

PERSONNE2.) fait en effet valoir que l'inhabitabilité constatée par la VILLE DE LUXEMBOURG en date du 2 août 2023 résulterait de défauts de salubrité et d'infiltrations importantes ayant existé au moment de la signature du contrat de bail entre parties le 24 septembre 2019. Qui plus est, cette inhabitabilité serait avérée au 1er janvier 2019, date à laquelle un premier contrat de bail oral aurait été convenu entre parties.

La demanderesse sur reconvention fait référence à différents points de l'expertise FISCH lesquels seront analysés ci-dessous dans le cadre de l'appréciation de ses demandes reconventionnelles.

Il est à noter que la demande principale de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans son chef n'est pas contestée par PERSONNE2.).

La réplique de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas l'insalubrité actuelle du logement en question et renvoit à l'existence d'une procédure pendante au Tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile suite à une assignation dirigée contre la copropriété, la propriétaire de l'appartement du 4e étage et deux entreprises en date du 15 mars 2023.

Il conteste cependant l'existence de la gravité des défauts au moment de la signature du contrat de bail pouvant résulter dans une inhabitabilité ab initio.

PERSONNE1.) maintient sa demande en résiliation pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.) pour suroccupation et donne à considérer que cette dernière s'est maintenue dans le logement qu'elle juge insalubre dès son emménagement.

En tout état de cause, les conditions pour prononcer la nullité du contrat de bail ne seraient pas remplies en l'espèce alors qu'il n'y aurait ni erreur, ni dol.

Appréciation

Dans l'intérêt de la logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) pour s'intéresser ensuite, le cas échéant aux demandes de PERSONNE1.).

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles. Ainsi l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait

pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op cit n°244).

En l'espèce le preneur conclut à la résolution du contrat de bail et au remboursement des loyers et avances sur charges pour perte de la chose.

Ce faisant le locataire invoque la théorie des risques - selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré - applicable en matière de bail à loyer. Dans un contrat synallagmatique comme le bail, les obligations de chaque partie se servent mutuellement de cause et lorsque l'obligation de l'une d'elles devient impossible le débiteur de l'obligation corrélative est également libéré (op cit n° 553).

Au regard des dispositions 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.

L'article 1722 du même code stipule : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* ».

C'est l'impossibilité pour le bailleur de fournir l'usage et la jouissance du bien tels qu'ils ont été prévus au bail qui entre seule en ligne de compte.

L'article 1741 n'est applicable que lorsque la perte de la chose louée, perte qui la rend impropre à sa destination, est survenue par la faute de la partie qui s'oppose à la résolution du contrat. Lorsqu'il y a perte matérielle totale du bien donné à bail par la faute du bailleur la convention est résolue de plein droit même si ce n'est pas le bailleur qui s'oppose à la résolution du contrat. En effet en cas de perte totale du bien le bail est sans objet puisqu'il devient impossible dans ce cas pour le bailleur de fournir la jouissance du bien loué (op cit n° 557).

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. (op cit n° 558.)

En l'espèce, il importe de retracer chronologiquement les évènements de l'espèce.

Le 24 septembre 2019, les parties signent un contrat de bail portant la mention suivante dans son point 10 :

« *Le locataire reconnait l'état du studio comme « à rénover », causé par des incidents à l'appartement dessus. Un état de lieux provisoire sera fait au moment de la signature du contrat et un état de lieux définitif sera établi lorsque la rénovation est faite. Le bailleur ne peut pas garantir une date ou durée de la rénovation, à cause des questions de la responsabilité pour les dégâts et le payement des dégâts sont à clarifier par un tribunal*. »

Le 3 octobre 2019, PERSONNE1.) assigne en référé la propriétaire de l'appartement du 4e étage, la copropriété et un assureur et le 4 novembre 2019, l'expert Romain FISCH est nommé aux fins d'expertise judiciaire.

Par une ordonnance de référé du 5 mai 2020, PERSONNE1.) met en intervention deux corps de métier étant intervenus antérieurement sur la terrasse de l'appartement du 4e étage.

Le 14 décembre 2020, Romain FISCH dépose son rapport d'expertise dont il y a lieu de souligner deux points essentiels pour le présent litige :

- point 3.3.4. : « *Tout en étant dans l'impossibilité technique de chiffrer la contribution précise de chacune des causes décrites ci-dessus, nous retenons que le mauvais état de la terrasse du 4e étage - face aux dégradations illustrées sur la photo 5 (page 13) - était connue de très longue date*. » A ce titre, il échet encore de renvoyer au point 3.3.1 dudit rapport dont les infiltrations litigieuses ont fait état d'observations dans une assemblée générale de la copropriété déjà en 2015 et ressortent d'un rapport d'expertise extra-judiciaire ARBEX de 2018.
- point 3.8 : « *Comme d'ores et déjà exposé, l'appartement de la requérante* [GLESENER] *est et sera inhabitable jusqu'à l'achèvement des travaux*. »

Les 31 août 2022 et 26 octobre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) met en demeure la copropriété afin de procéder à la réfection de l'immeuble.

Le 15 mars 2023, PERSONNE1.) assigne la copropriété, la propriétaire du 4e étage et les entreprises en question en responsabilité civile.

Le 2 août 2023, la VILLE DE LUXEMBOURG déclare l'appartement en question inhabitable avec effet immédiat.

Le 25 août 2023, PERSONNE1.) informe PERSONNE2.) de son intention de résilier le contrat de bail litigieux pour suroccupation illégale.

Le 3 octobre 2023, PERSONNE2.) quitte les lieux.

Les parties s'accordent sur le fait que le logement en question est inhabitable.

Les parties s'accordent encore sur la circonstance que cette inhabitabilité résulte d'importantes infiltrations d'eau causées par un défaut d'étanchéité de la terrasse sise au 4e étage de l'immeuble en question.

Finalement, les parties sont en accord sur le paiement intégral du loyer et des avances sur charges convenus entre parties.

PERSONNE1.) s'oppose à la résolution du contrat de bail pour perte de la chose louée ab initio alors que l'état de l'appartement aurait été connu et accepté par la bailleresse au moment de la conclusion dudit contrat de bail.

PERSONNE2.) quant à elle conclut à la résolution du contrat de bail ab initio et au remboursement des loyers et des avances sur charges.

Outre les conclusions de l'expert mentionnées ci-dessus, PERSONNE2.) a renvoyé à la page 5 du rapport d'expertise dont il ressortirait que lors d'une visite des lieux du 5 février 2020, cette inhabitabilité aurait été constatée.

Il ressort cependant de la lecture du passage afférent que le rapport d'expertise est muet quant à une éventuelle insalubrité ou inhabitabilité à cette date.

Au contraire, le rapport d'expertise, lequel est détaillé et exhaustif ainsi que non autrement critiqué par les parties, est clair sur le moment où le caractère inhabitable est à situer. Ce rapport analyse en effet les causes des infiltrations en question et le fait que les parties participant aux opérations d'expertise en étaient informées de « *longue date* ».

PERSONNE2.) était encore nécessairement informée de l'existence de ladite expertise judiciaire alors même qu'elle n'était pas partie au litige alors que deux visites des lieux, à savoir en date du 5 février 2020 et du 12 novembre 2020 se sont tenues dans son logement auquel elle a nécessairement donné accès.

Néanmoins, quant à l'appartement occupé par PERSONNE2.), Romain FISCH conclut comme suit : « *<u>est</u> et sera inhabitable jusqu'à l'achèvement des travaux* ».

Il s'ensuit que le caractère inhabitable de l'appartement est à situer au moment de la signature du rapport d'expertise, à savoir le 14 décembre 2020.

L'appartement en question n'était partant pas inhabitable avant cette même date.

Ensuite, il y a lieu de rappeler que PERSONNE2.) n'a pas déguerpi après le dépôt du rapport d'expertise et qu'elle a choisi de rester dans les lieux pendant presque trois années, à savoir jusqu'au 3 octobre 2023.

Pendant toute cette période, elle a continué à s'acquitter régulièrement du loyer et des avances sur charges et n'a pas mis en demeure PERSONNE1.) de remédier aux désordres actuellement invoqués.

PERSONNE2.) n'a pas non plus agi judiciairement, ni en référé, ni en résiliation pour faute grave du bailleur pour mettre un terme à la relation contractuelle entre parties en invoquant les troubles de jouissance qui existent manifestement en l'occurrence.

S'il est vrai que PERSONNE1.) a attendu jusqu'au 31 août 2022 pour mettre en demeure le syndic aux fins d'exécution des travaux de réfection et jusqu'au 15 mars 2023 pour assigner la copropriété, la propriétaire du 4e étage et des corps de métier intervenus antérieurement et qu'il a partant été très négligeant, PERSONNE2.) ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude (à savoir de demeurer sans s'actionner pendant trois ans dans un logement insalubre) pour faire subir les conséquences de son propre comportement pour conclure actuellement à la nullité du contrat de bail ab initio.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la nullité du contrat de bail conclu entre parties est à déclarer non-fondée.

La demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement de l'ensemble des loyers et des avances sur charges doit suivre le même sort et elle est également à déclarer non-fondée.

Les demandes principales de PERSONNE1.)

PERSONNE2.) ne conteste pas la suroccupation du logement pris en location lequel ressort de l'arrêté communal de la VILLE DE LUXEMBOURG que 4 personnes occupent le logement (l'arrêté ayant en effet été notifié à 4 personnes dont deux enfants mineurs).

PERSONNE2.) ne conteste encore pas la validité de la résiliation avec effet immédiat par le courrier recommandé envoyé par le mandataire de PERSONNE1.) en date du 25 août 2023.

Par conséquent et en absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail en date du 25 août 2023 aux torts exclusifs de la locataire.

Les demandes accessoires

• Les frais de garde-meuble

PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) à la somme maximale de 5.000 euros à titre de « *frais d'expulsion et de garde-meuble des biens qu'elle aurait laissé dans le local loué.* »

PERSONNE1.) reste cependant en défaut de la réalité de son dommage alors qu'aucune pièce ou précision n'a été fournie.

La demande de PERSONNE1.) à ce titre est partant à déclarer non-fondée.

• Les frais d'avocat

PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats non-fondée.

• L'indemnité de procédure

Eu égard à l'issue du litige, les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à déclarer non-fondées.

• L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement*

dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant au litige, elle est condamnée solidairement aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à la demande en déguerpissement forcé de PERSONNE2.),

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles,

déclare la demande de PERSONNE2.) tendant à la résolution du contrat de bail **non-fondée**,

déclare la demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement des loyers et des avances sur charges **non-fondée**,

déclare bonne et valable la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail par le courrier recommandé du 25 août 2023 aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

déclare la demande de PERSONNE1.) tendant aux frais de garde-meuble **non-fondée**,

déclare la demande de PERSONNE1.) tendant aux frais d'avocat **non-fondée**,

déclare les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **non-fondées**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière