Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 236/25
du 21.01.2025
L-BAIL-566/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

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,

comparant à l'audience par Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

ayant initialement comparue en personne, comparant à l'audience du mardi 3 décembre 2024 par Maître Yannick BONDO, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 17 septembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 3 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Yannick BONDO, avocat, se présentant pour PERSONNE2.) 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Faits constants et exposé du litige

Par contrat de bail conclu en date du 1er août 2011 avec effet au même jour, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et d'une avance sur charge de 100 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Suivant acte de vente du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) a acquis l'appartement pris en location par PERSONNE2.).

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 6 août 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail, sinon pour voir prononcer la résiliation du contrat aux torts exclusifs de PERSONNE2.) avec effet immédiat, pour voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux endéans un délai de quinze jours suivant le prononcé du jugement à intervenir, pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.500 euros à partir du 1er août 2024 et jusqu'à libération des lieux loués et pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement des frais des réparations des dégâts locatifs à hauteur de 10.869,30 euros.

PERSONNE1.) demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) ne respecterait pas ses obligations locatives motif pris qu'elle n'aurait pas fait assurer les lieux loués. Elle explique que malgré plusieurs demandes en ce sens elle n'aurait jamais reçu de copie du contrat d'assurance.

Elle reproche encore à PERSONNE2.) d'avoir endommagé les lieux loués, à savoir la porte d'entrée, le sol de l'entrée ainsi que la porte de garage et de refuser de prendre en charge les réparations. Elle évalue ces dégâts à la somme de 10.869,30 euros se composant comme suit :

- 2.808 euros pour le sol de l'entrée,
- 3.996,72 euros pour la porte d'entrée,
- 4.064,58 euros pour la porte de garage.

Enfin, PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) n'aurait pas garni les lieux loués de meubles suffisants. Elle explique que lors de la visite des lieux qui se serait tenue le 23 mai 2024, tout le mobilier aurait été recouvert de draps, de sorte qu'elle n'aurait pas pu apprécier si le mobilier présent était suffisant.

Au regard de ces manquements, PERSONNE1.) demande, sur base de l'article 12 (2) b) de la loi du 21 septembre 2006, à voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 1er août 2024, sinon à prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation qu'elle évalue à 1.500 euros par mois.

A l'audience des plaidoiries du 3 décembre 2024, elle a augmenté sa demande et a sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.938,07 euros par mois, pour correspondre à 5% du capital investi.

PERSONNE2.) demande en premier lieu à voir déclarer la résiliation irrecevable au motif qu'elle ne serait pas intervenue dans les formes légales. A l'appui de sa demande, elle fait valoir que le courrier de résiliation serait mal rédigé et peu clair.

A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer la demande non fondée. Elle explique que les lieux loués seraient assurés et elle verse à l'appui de ses prétentions un contrat d'assurance et une attestation d'assurance.

Elle conteste les dégâts locatifs allégués, faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve à l'appui de ses allégations. En effet, les photos versées en cause ne sauraient constituer des preuves suffisantes.

PERSONNE2.) expose encore que lors de la visite des lieux du 23 mai 2024, elle aurait recouvert les meubles afin de protéger sa vie privée, mais que cela n'empêcherait pas de constater que l'appartement serait meublé à suffisance.

Enfin, elle conteste la demande en paiement d'une indemnité d'occupation tant dans son principe que dans son quantum.

PERSONNE1.) fait répliquer que la résiliation serait intervenue dans les formes prévues par la loi, à savoir trois mois avant l'échéance du terme du contrat. De plus, le courrier indiquerait clairement que le contrat serait résilié en raison des fautes commises par PERSONNE2.).

En ce qui concerne l'assurance, elle fait plaider que le contrat versé en cause serait daté du mois de juillet 2016 et qu'aucune preuve de paiement de la prime d'assurance ne serait versée en cause. Enfin, les dégâts locatifs auraient été constatés lors de la visite des lieux en présence de l'ancien propriétaire et de PERSONNE2.).

Appréciation

PERSONNE1.) demande à voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 5 mars 2024 avec effet au 1er août 2024, sinon à voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

Le courrier du 5 mars 2024 est formulé dans les termes suivants :

SCAN

Bien que le courrier soit rédigé de manière maladroite, le tribunal relève néanmoins qu'il y est clairement fait mention du motif de la résiliation du contrat de bail, à savoir, le refus d'accès à l'appartement par le locataire, l'absence de preuve d'assurance des lieux loués et la sous-location interdite des lieux loués.

Le contrat est donc résilié sur base de l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à savoir le manquement du locataire à ses obligations locatives, et non pour besoin personnel, de sorte que les mentions spéciales prévues par l'article 12 (3) du contrat de bail ne devaient pas être respectées. Seule la résiliation pour besoin personnel, exige la mention d'un texte particulier et est à une forme particulière. Par ailleurs, le courrier indique clairement que le contrat prendra fin le 1er août 2024, soit après un préavis de près de 5 mois.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que la résiliation est valable d'un point de vue formel pour avoir été fait dans les formes prévues par la loi.

En ce qui concerne, le bien-fondé de la résiliation au regard des manquements reprochés au locataire, il y a lieu de les analyser un à un.

- <u>Le défaut d'assurance locative</u>

En ce qui concerne le défaut d'assurance, il a été décidé que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 376, n° 187 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 2009, p. 61, n° 61).

Compte tenu du dommage que pourrait subir le bailleur en cas d'absence ou d'insuffisance de l'assurance souscrite par le preneur, l'absence d'assurance dans le chef du preneur peut justifier la résolution du bail à ses torts (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 5 mars 2002, n° 72247).

En effet, la clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1er octobre 1999, no. 64963 du rôle; cité dans Pas. 31, no. 2/2001, p. 376, point 187; voir également en ce sens : Les Novelles, Le louage de choses, I, Les Baux en général, Joseph VANKERCKHOVE, 2e éd. 2000, p. 723, point 1189).

L'inexécution par le locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien loué est constituée en cas de non-souscription de la police d'assurance, laquelle est contraire aux stipulations du contrat du bail et risque de causer un préjudice grave au bailleur.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit expressément l'obligation de souscription d'une assurance. Il prévoit également qu'une copie de la police d'assurance devra être remise par le locataire au propriétaire et que ce contrat d'assurance doit être maintenu pendant toute la durée du bail.

PERSONNE2.) verse un contrat d'assurance daté du 28 juillet 2016 et une attestation d'assurance datée du 9 juillet 2024 établis par la société anonyme SOCIETE1.).

Il résulte de ces pièces que la date de premier effet du contrat et la date de début de couverture du risque sont fixés au 28 juillet 2016 et que le preneur d'assurance est PERSONNE2.). Le bien assuré est situé à l'adresse en question à L-ADRESSE3.) et les risques locatifs suivants sont assurés : incendie et risques assimilés, tempête, grêle, dégâts électriques dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile vie prée, défense et recours. L'attestation d'assurance indique encore qu'elle est valable pour une durée d'une année à partir du 28 mai 2024.

Il s'ensuit que cette attestation testimoniale certifie que PERSONNE2.) s'est conformée à son obligation en souscrivant, pour la durée du bail, une assurance contre les risques locatifs.

Le défaut de communication de la police d'assurance au bailleur, malgré une demande en date du 5 mars 2024 en ce sens mais en l'absence de preuve d'une mise en demeure formelle, n'est pas de nature à être qualifié de faute grave de PERSONNE2.) dans l'exécution du contrat de bail pouvant justifier une résiliation de ce contrat pour faute grave.

Le moyen tiré du défaut d'assurance locative ne saurait dès lors s'appliquer et doit être rejeter pour être non fondé.

- <u>Le défaut de garnir l'objet loué de meubles suffisants</u>

En vertu de l'article 1752 du code civil, le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

La loi prescrit que le preneur doit garnir de meubles suffisants : termes assurément vagues : quelle valeur le mobilier doit-il présenter ? Il est précisé sans doute qu'il doit constituer une sûreté capable de répondre du loyer : mais cette indication, tout aussi vague, ne permet pas de mesurer l'étendue de l'obligation du preneur dès lors que le texte légal ne précise pas la période à prendre en considération (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 838, 2ème édition 2000, Larcier).

Il est admis que le juge à un large pouvoir d'appréciation pour déterminer si le garnissage est suffisant.

On admet en général que l'obligation de meubler est réalisée dès l'instant où les meubles ont une valeur qui répond du paiement de deux termes de loyer et des frais éventuels de vente. Dans la pratique les tribunaux auront tendance à ne pas prononcer la résolution du contrat si le mobilier garnissant couvre la contre-valeur de deux termes de loyer (ibidem n° 839).

Le juge a toujours un pouvoir d'appréciation quant aux conséquences d'une inexécution de ses obligations locatives par le preneur. Ce qui se conçoit, en raison de l'option que l'article 1752 accorde au preneur de fournir, à défaut, des sûretés suffisantes, et dès lors la possibilité pour le tribunal d'imposer semblables sûretés de remplacement, ce qui permet au juge, le cas échéant, de condamner le preneur en faute à s'exécuter, et de permettre l'exécution forcée. Il n'en reste pas moins vrai qu'en présence d'un locataire qui ne serait pas en mesure de fournir des sûretés suffisantes et qui persisterait à ne point garnir de manière à assurer le privilège du bailleur et ses possibilités de saisir en cas de manquements à ses obligations locatives, le juge pourrait parfaitement ordonner la résolution du bail (ibidem n° 842).

En l'espèce, il résulte des photos versées en cause et prises lors de la visite des lieux qui est tenue le 23 mai 2024 que l'appartement est bien garni de meubles.

Le seul fait que les meubles aient été recouverts par des draps dans un souci de protection de la vie privée de PERSONNE2.) ne porte pas à conséquence alors que le tribunal relève que dans ce qui semble être le salon, 6 emplacements témoignent de la présence de meubles assez volumineux. Dans la seconde pièce, qui semble être une chambre à coucher, la photo laisse apercevoir la présence d'un lit et d'une armoire.

Le tribunal retient dès lors que l'appartement est meublé à suffisance

Le moyen tiré du défaut de garnir l'objet loué de meubles suffisants ne saurait dès lors s'appliquer et doit être rejeter pour être non fondé.

- <u>Les dégâts locatifs</u>

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

L'article 1730 du code civil dispose que *« S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ».*

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de

jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. Marianne Harles, op. cit., p. 344).

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche au locataire d'avoir endommagé la porte d'entrée, le sol de l'entrée ainsi que la porte de garage et elle verse à l'appui de ses prétentions le compte rendu de la réunion du 23 mai 2024 et deux photo prise lors de cette visite.

De prime abord, le tribunal relève qu'aucun état des lieux d'entrée n'est versé en cause et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé alors que le locataire occupe encore les lieux loués. Par conséquent, le tribunal ne saurait procéder par comparaison afin d'apprécier la demande.

Ensuite, il y a lieu de relever que les prétendus dégâts causés au sol de l'entrée ne sont documentés par aucune pièce soumis à l'appréciation du tribunal.

La photo versée en pièce n°11 afin de documenter les dégâts de la porte d'entrée ne permet pas, en l'absence d'un état des lieux d'entrée et de sortie, d'établir à suffisance que la porte a été endommagée pendant l'occupation des lieux par PERSONNE2.).

Enfin, il y a lieu de relever que les montants réclamés par PERSONNE1.) au titre des frais de remise en état ne sont documentés par aucun élément probant, contrairement à ce qui est indiqué à la page deux, dernier alinéa de la requête introductive d'instance. En effet, aucun devis ni facture n'est soumis au tribunal.

Il y a dès lors lieu de retenir que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir les dégâts locatifs allégués, de sorte que sa demande tendant au paiement des frais de remise en état est à écarter pour être non fondée.

Au vu de l'ensemble de ses éléments, la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE2.) et la demande en déguerpissement forcé sont partant à déclarer non-fondées.

Par voie de conséquence, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande relative à l'une indemnité d'occupation.

- <u>Les demandes accessoires</u>

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

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. »*

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

partant en **déboute**,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier