Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2035 /25
L-BAIL-19/25 et L-BAIL-57/25

Audience publique du treize juin deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

I)

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

partie demanderesse

comparant en personne,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne.

Faits

Les affaires furent introduites par requêtes - annexées à la minute du présent jugement - déposées le 13 janvier 2025 (affaire n° 19/25), respectivement le 14 janvier 2025 (affaire n° 57/25) au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elles furent appelées aux audiences publiques du 14 février 2025 à 9h salle 1.19 et du 27 février 2025 à 15h salle 0.02.

Après deux remises, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du vendredi 26 mai 2025 à 9.00 heures en la salle d'audience JP.0.15, lors de laquelle PERSONNE1.), comparant en personne et Maître Fiona SPEICHER, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, comparant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 13 janvier 2025 (rôle n° L-BAIL-19/25) au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- l'entendre condamner à remédier aux troubles de jouissance subis par elle sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard ;

- l'entendre condamner à des dommages et intérêts d'un montant de 15.000.- euros du chef des troubles de jouissance subis ;

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée le 14 janvier 2025 (rôle n° L-BAIL-57/25) au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 7.000.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties et l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'ordonner la jonction des rôles n° n° L-BAIL-19/25 et n° L-BAIL-57/25.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir, suivant contrat de bail du 6 septembre 2024, pris en location de la partie défenderesse un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros et des avances sur charges de 150.- euros, ainsi que le montant de 50.- euros du chef de service internet.

Elle fait valoir que le chauffage ne fonctionnerait pas dans les lieux loués et ce ne serait que 3 semaines précédant le dépôt de la présente requête que l'agence immobilière SOCIETE2.) y aurait remédié. Il aurait également existé des fortes odeurs de gaz suite à la purge des radiateurs. Elle déplore également que les lieux loués contiendraient des radiateurs en aluminium et non des radiateurs en fonte, comme dans le reste de l'immeuble et elle se plaint du fait qu'il n'existerait pas de climatisation.

Le problème lié au chauffage aurait conduit à devoir supporter des températures très basses, ce qui aurait accentué l'arthrose dont souffre la requérante.

Elle soutient que l'agence immobilière SOCIETE2.) aurait « contraint » la requérante à signer le contrat de bail, bien que la requérante aurait trouvé des appartements bien plus grands pour un prix similaire. Elle déplore que la qualité des équipements (douche, fenêtres) garnissant les lieux seraient d'une qualité médiocre et reproche à la partie bailleresse une mauvaise connexion internet, de même qu'il n'aurait été possible d'utiliser qu'une seule machine à laver pour tout l'immeuble.

PERSONNE1.) réclame partant la condamnation de la bailleresse à remédier aux problèmes dont question et estime, de par ces éléments, qu'elle serait en droit de réclamer des dommages et intérêts évalués forfaitairement au montant de 15.000.- euros suite aux troubles de jouissance ainsi subis.

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur, en ce qu'il serait impossible de déterminer les doléances d'PERSONNE1.).

Elle conteste ensuite le bien-fondé de la demande et fait valoir qu'PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve de ses allégations.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) expose avoir, suivant contrat de bail du 6 septembre 2024 donné en location à la partie défenderesse un immeuble sis à L-

ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros et des avances sur charges de 150.- euros.

Il s'avèrerait que PERSONNE1.) ne règlerait pas les loyers et avances sur charges et ce depuis le mois d'octobre 2024 à janvier 2025, pour un total de 7.000.- euros.

La partie défenderesse ne s'étant pas exécutée, il y aurait lieu à contrainte judiciaire. Le non-paiement du loyer justifierait une résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la locataire.

A l'audience du 23 mai 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges au total de 14.000.- euros (suite au non-paiement des mois de février à mai 2025).

Par rapport à la demande de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) n'a pas remis en cause les arriérés dont question ; elle ne s'est pas non plus opposée à la résiliation du bail mais a sollicité un délai de déguerpissement jusqu'au 15 juillet 2025.

Appréciation

La recevabilité

La requête de la société SOCIETE1.), introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée en sa régularité, est à déclarer recevable. Il en est de même de l'augmentation de sa demande.

Concernant la requête d'PERSONNE1.), et face au moyen tiré du libellé obscur, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci ».

Cette prescription est interprétée en ce sens que l'indication exacte des circonstances de fait qui forment la base de la demande est requise. 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 appropriés.

Il n'est toutefois pas requis de qualifier juridiquement les circonstances de faits.

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

Le Tribunal constate que la requête décrit plusieurs troubles de jouissance que la requérante aurait ainsi à subir et les conséquences au niveau de sa santé ; la requête demande également à voir remédier à ces troubles de jouissance et contient une demande en dommages et intérêts pour la réparation du préjudice prétendument subi de ce chef.

Il faut partant admettre que la description des faits à la base du litige est suffisamment précise pour permettre à la société SOCIETE1.) d'avoir pu utilement préparer ses

moyens de défense, étant précisé qu'elle reste en défaut d'établir l'existence d'un grief de ce fait.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

La demande formulée par PERSONNE1.) est partant également à déclarer recevable.

Le bien-fondé

La demande d'PERSONNE1.)

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

A ce titre, le bailleur a pour obligation essentielle d'assurer la jouissance paisible du locataire et de garantir le preneur contre les troubles d'occupation. A ce titre, il assume la garantie du fait personnel, c'est-à-dire que ne pouvant entraver lui-même l'usage de la chose louée, il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu'il a conférés au preneur (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 619).

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Si PERSONNE1.) énumère une liste de prétendus problèmes affectant les lieux loués, il faut cependant constater qu'elle ne verse aucun élément de preuve concret et objectif de nature à corroborer ses affirmations de ce chef.

Il en est de même de son allégation relative à un vice de consentement quant à la signature du contrat de bail (PERSONNE1.) se référant ainsi à une « contrainte »).

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) à voir condamner sous astreinte la société SOCIETE1.) à remédier aux troubles de jouissance prétendument subis ainsi que sa demande en dommages et intérêts est à dire non fondée.

La demande de la société SOCIETE1.)

Arriérés de loyers :

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Au regard du fait qu'aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figure au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour la somme de 14.000.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.000.- euros à compter de la demande en justice, le 14 janvier 2025, jusqu'à solde et sur la somme supplémentaire de 7.000.- euros (correspondant au montant échu depuis la demande en justice), à compter de la date des plaidoiries, le 26 mai 2025, jusqu'à solde.

Résiliation judiciaire du contrat de bail et déguerpissement :

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée au regard des impayés en cause ; il y a lieu d'allouer à la locataire un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre). Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la contrainte

d’engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

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 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 qu’elle est à rejeter.

Succombant à l’instance, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l’instance, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit les requêtes en la forme,

ordonne la jonction des affaires enrôlées sous le numéro L-BAIL-19/25 et le numéro L-BAIL-57/25,

dit non fondée la demande d’PERSONNE1.) et en **déboute**,

donne acte à la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL de l’augmentation de sa demande et la **déclare** recevable,

dit fondée la demande de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL la somme de 14.000.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 7.000.- euros à compter du 17 janvier 2025 jusqu’à solde, et sur la somme de 7.000.- euros à compter du 26 mai 2025 jusqu’à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts d’PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d’un mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

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

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

Robert WORRÉ
Juge de Paix

Jacqueline GERTEN
Greffière