

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1495/23
du 23.5.2023

Dossiers n^{os} L-BAIL-138/22 et L-BAIL-650/22

Audience publique extraordinaire
du vingt-trois mai
deux mille vingt-trois

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

I) (L-BAIL-138/22)

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties défenderesses,

sub 1) ne comparant pas,

sub 2) comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

II) (L-BAIL-650/22)

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Quant à l'affaire n° L-BAIL-138/22

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 10 mars 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 avril 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut mise au rôle général à l'audience publique du mardi, 21 juin 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Comme suite à la demande de Maître Yves ALTWIES du 8 décembre 2022, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du mardi, 7 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Quant à l'affaire n° L-BAIL-650/22

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 29 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 19 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, les deux affaires citées en rubrique furent utilement retenues à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

PERSONNE1.) comparut par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, tandis que PERSONNE3.) comparut par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour. PERSONNE2.) ne comparut pas.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 10 mars 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner :

- solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à procéder aux travaux de remise en état ainsi qu'au paiement des coûts engendrés pour la remise en état ;
- solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 176,19.- euros « *correspondant à un trop-perçu sur les frais et charges de l'année 2015* » ;
- solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer ainsi qu'à son épouse le montant de 8.000.- euros, « *chacun pour la perte de jouissance subie en rapport avec l'appartement loué* » ;
- solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 642,58.- euros « *correspondant au montant de l'intervention urgente de la société SOCIETE1.) pour la remise en état de fonctionnement du chauffage indûment facturée à la partie PERSONNE4.)* ».

Le requérant demande de voir assortir les condamnations à intervenir d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, avec un plafond non inférieur à 20.000.- euros, sinon tous autres montants à fixer par le tribunal.

Le requérant demande en outre de voir constater « *que les décomptes de frais et charges pour les dernières années remis au locataire sont erronés* ».

Finalement, le requérant demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que de les voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Cette demande a été enregistrée sous le numéro 138/22.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 29 novembre 2022, PERSONNE3.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.160.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il demande en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de relocation d'un montant de 3.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante demande la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 950.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Cette demande a été enregistrée sous le numéro 650/22.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour statuer par un seul et même jugement.

PERSONNE2.), bien que dûment convoqué, ne s'est pas présenté à l'audience.

Il a été reconvoqué à l'audience en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile. Bien qu'il n'y ait pas comparu ni en personne, ni par mandataire, le jugement sera, conformément à l'alinéa 2 de cet article, rendu contradictoirement à son encontre.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a renoncé, dans le cadre de la présente procédure, à sa demande à voir « *constater que les décomptes de frais et charges pour les dernières années remis au locataire sont erronés* ».

Il convient de lui en donner acte.

Il a en outre renoncé à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 176,19.- euros « *correspondant à un trop-perçu sur les frais et charges de l'année 2015* » et à payer à son épouse le montant de 8.000.- euros pour la perte de jouissance subie et à voir assortir les condamnations d'une astreinte journalière.

Il convient de lui en donner acte.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) expose avoir pris en location en 1978 un appartement sis à L-ADRESSE4.), ayant appartenu à feu PERSONNE5.). A la mort de celui-ci, ses deux fils PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient probablement devenus propriétaires des lieux.

Depuis des années, il serait confronté à des infiltrations d'eau et de l'apparition de moisissures, notamment dans la chambre à coucher, et il serait à plusieurs reprises intervenu personnellement afin d'y remédier face à la négligence des bailleurs. Ces infiltrations d'eau trouveraient « *très probablement leur origine au niveau d'un « bricolage » réalisé au niveau (de) la terrasse de l'étage supérieur* ».

Le 27 mai 2021, il aurait adressé une mise en demeure à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) afin qu'ils remédient aux infiltrations d'eaux, sans succès.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a sollicité la nomination d'un expert, avec la mission de :

« - *constater la présence d'infiltrations, sinon d'humidité se trouvant à l'origine de moisissures importantes apparues dans différentes pièces de l'immeuble loué dont la chambre à coucher, sous réserve d'autres endroits touchés par le même problème,*

- *chiffrer les travaux de remise en état,*
- *se prononcer sur l'origine et les causes des moisissures,*
- *prévoir les mesures aptes à y remédier ».*

Il soutient en outre que le contrat de bail du 1^{er} décembre 2020 lui aurait été imposé, sans autre précision.

Il réclame en outre la somme de 642,58.- euros au titre d'une intervention urgente de la société SOCIETE2.), dont le paiement relèverait aux bailleurs.

Le mandataire de PERSONNE3.) réitère que son mandat se limite à assurer la défense de PERSONNE3.), qui serait par ailleurs seul propriétaire des lieux. Dans le cadre de la liquidation de la succession d'PERSONNE5.), le logement occupé par PERSONNE1.) aurait été attribué à PERSONNE3.). Par conséquent, ce dernier aurait conclu le 1^{er} décembre 2020 un nouveau contrat de bail avec PERSONNE1.).

Il conteste toutes les demandes de PERSONNE1.) et soutient que contrairement aux allégations du locataire, l'appartement se trouverait en bon état. Il ne résulterait d'aucune pièce versée en cause qu'il y aurait des infiltrations d'eau et/ou des moisissures et il s'oppose dès lors à la nomination d'un expert.

PERSONNE3.) augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges des mois de décembre 2022 à mai 2023 et réclame la condamnation de PERSONNE1.), après rectification de son décompte, à lui payer la somme de 8.510.- euros.

PERSONNE1.) conteste la demande au titre des arriérés de loyers et estime qu'aucun loyer ne serait réduit en raison de la perte de jouissance causée par les infiltrations d'eaux et les moisissures.

Il conteste finalement la recevabilité de la demande au titre de l'indemnité de relocation pour être prématurée, sinon conteste le montant réclamé.

2) Appréciation

Les demandes de PERSONNE1.)

En premier lieu, PERSONNE1.) sollicite l'instauration d'une expertise avec la mission telle que reprise ci-dessus.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande, PERSONNE1.) n'ayant pas rapporté le moindre commencement de début de preuve.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise, comme sollicitée par PERSONNE1.), afin de constater d'éventuelles infiltrations d'eaux et, le cas échéant, la présence de moisissures ainsi que de détailler les causes et les remèdes à ces problèmes, alors qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée, conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Par carence, le législateur entend l'abstention d'une partie d'apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir. La mesure d'instruction a en effet un caractère subsidiaire et est destinée à compléter les éléments de preuve que les parties ont soumis au juge.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) ne verse aucune pièce telle que, par exemple, des photos à l'appui de sa demande.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi l'existence des dégâts qu'il allègue, il est également à débouter de sa demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de procéder à la remise en état de l'appartement et à se voir indemniser pour la perte de jouissance des lieux loués.

Il réclame en outre la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 642,58.- euros au titre d'une facture de la société SOCIETE2.) portant sur une intervention urgente de cette société visant la remise en fonctionnement du chauffage et qui serait à charge des bailleurs.

A défaut pour PERSONNE1.) de justifier en quoi cette facture ne serait pas à sa charge et à défaut de verser cette facture ainsi que la preuve de paiement, il est à débouter de sa demande.

Les demandes de PERSONNE3.)

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE3.) augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges des mois de décembre 2022 à mai 2023 et réclame la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 8.510.- euros.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, il augmente sa demande des loyers et avances sur charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) reste actuellement redevable de la somme de 8.510.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

Le moyen de PERSONNE1.) selon lequel il ne serait pas tenu du paiement de ces loyers et avances sur charges au regard de la perte de jouissance des lieux subie dans son chef laisse à être fondé, à défaut pour lui d'établir la perte de jouissance alléguée.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour la somme de 8.510.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 8.160.- euros, à partir du 29 novembre 2022, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 350.- euros à partir du 2 mai 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE3.) sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au 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 et avances sur charges locatives 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.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse

PERSONNE3.) sollicite en outre une indemnité de relocation d'un montant de 3.300.- euros, sur base de l'article 1740 du Code civil.

L'article 1760 du Code civil dispose : « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage de choses, I, n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, n° 408).

En l'espèce, comme PERSONNE1.) occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et doit par conséquent être déclarée irrecevable.

Les demandes accessoires

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE3.) réclame une indemnité de procédure d'un montant de 950.- euros sur base du même article.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande et de faire droit à la demande de PERSONNE3.) pour un montant de 200.- euros.

Tant PERSONNE1.) que PERSONNE3.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

o r d o n n e la jonction des rôles n^{os} 138/22 et 650/22 ;

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce, dans le cadre de la présente procédure, à sa demande à voir « *constater que les décomptes de frais et charges pour les dernières années remis au locataire sont erronés* » ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 176,19.- euros « *correspondant à un trop-perçu sur les frais et charges de l'année 2015* » et à payer à son épouse le montant de 8.000.- euros pour la perte de jouissance subie et à voir assortir les condamnations d'une astreinte journalière ;

d i t non fondées les demandes de PERSONNE1.) et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE3.) pour le montant de 8.510.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.510.- (huit mille cinq cent dix) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 8.160.- (huit mille cent soixante) euros, à partir du 29 novembre 2022, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 350.- (trois cent cinquante) euros, à partir du 2 mai 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t irrecevable la demande de PERSONNE3.) au titre de l'indemnité de relocation pour être prématurée ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 200.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 200.- (deux cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER