

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1921/23
du 27.6.2023

Dossier n° L-BAIL-17/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-sept juin
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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Myriam PAQUET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

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 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Myriam PAQUET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 10 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 5.500.- euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts « *tels que de droit* » à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le requérant demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 500.- 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.

Par contrat de bail du 11 septembre 2014, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} septembre 2014, une chambre meublée dans

un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 550.- euros, charges comprises.

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante augmente sa demande à titre des loyers impayés jusqu'au mois de juin 2023 inclus et conclut à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 8.800.- euros.

Le demandeur maintient ses autres demandes.

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, PERSONNE1.) augmente sa demande des loyers des mois 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.

PERSONNE2.) estime que la demande adverse au titre des arriérés de loyers serait « *abusive* » et devrait être déclarée non fondée. Il expose que le bailleur aurait déjà procédé à une première tentative de résiliation du bail pour des motifs « *fantaisistes* ». Cette tentative ayant échoué, le bailleur tenterait désormais d'obtenir une résiliation du bail pour d'autres motifs, tout en reconnaissant qu'il ne paie plus de loyers depuis des mois.

Le défendeur reproche à son bailleur d'être un « *marchand de sommeil* » et d'avoir transformé la maison unifamiliale dans laquelle il occupe une chambre en logement accueillant quatre ou cinq personnes. Cependant, le logement ne serait pas conforme au PAG de la commune et partant insalubre. La commune aurait en 2020 mis le bailleur en demeure de régulariser la situation, mais ce dernier n'aurait pas agi en conséquence.

Comme le bailleur ne lui aurait pas mis à disposition un logement « *digne* », il invoque le principe de l'exception d'inexécution pour justifier l'absence de paiement des loyers.

A titre reconventionnel, il réclame la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleur, qui n'aurait pas respecté les obligations lui incombant en vertu de l'article 1724 du Code civil, et réclame un délai au déguerpissement élargi. Il sollicite en outre la condamnation du bailleur à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 3.300.- euros en invoquant le danger que le bailleur lui ferait prendre en omettant notamment de mettre le système incendie aux normes. Il aurait été troublé dans la jouissance des lieux et réclame une indemnisation à hauteur de six mois de loyers.

Il sollicite en outre le remboursement de la garantie locative d'un montant de 550.- euros et des dommages et intérêts pour le préjudice moral qu'il aurait subi d'un montant de 5.000.- euros, une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique en contestant l'intégralité des demandes reconventionnelles. Il conteste le reproche selon lequel ses demandes seraient abusives et rappelle que le locataire est en aveu de ne plus avoir payé de loyer depuis le mois de mars 2022.

Il reconnaît que les locaux ne se sont pas aux normes pour louer des chambres individuelles au regard de la réglementation en vigueur mais conteste que les lieux soient insalubres. Il rappelle qu'PERSONNE2.) occupe les lieux depuis 2014 et que ce dernier ne se serait jamais plaint de l'état des lieux. Dès lors, les conditions de l'exception d'inexécution ne seraient pas remplies en l'espèce.

Il reconnaît aussi que les lieux ne sont actuellement mais conformes au PAG de la commune et soutient qu'il aurait commencé les démarches afin de régulariser la situation. Il insiste pour dire qu'en début de bail en 2014, il aurait ignoré que les lieux ne seraient pas conformes au PAG.

Il s'oppose en outre à la demande adverse au titre du préjudice moral au motif que le locataire serait resté en défaut d'établir un dommage et s'oppose également au remboursement de la garantie locative mais ne s'oppose pas à une compensation avec les arriérés de loyers.

PERSONNE2.) affirme que le bailleur aurait été parfaitement conscient de la non-conformité des lieux, raison pour laquelle il aurait qualifié les lieux d'« *accommodation* » et donc d'hôtel.

Appréciation

Quant au fond

PERSONNE1.) réclame la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 8.800.- euros au titre d'arriérés de loyers.

Le locataire ne conteste pas le décompte du bailleur mais soulève le principe de l'exception d'inexécution pour se soustraire à son obligation de payer le loyer au motif que les lieux ne seraient pas conformes aux normes réglementaires et partant insalubres.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'une consiste à payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut

d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (T. Paix Lux., 15 juillet 1993, réf. 2809/93)

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. PERSONNE3.), *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3^e éd., n° 365, p. 430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. PERSONNE4.) et PERSONNE5.), *Traité pratique de droit civil français*, T.VI, n° 446, p. 601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. *Encycl. Dalloz*, v° Exception d'inexécution, n° 94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. *Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI*, 2^e édition 2000, n° 400, p. 256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, *Le louage de choses*, nos 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 (PERSONNE6.), *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).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler qu'PERSONNE2.) occupe les lieux depuis le mois de septembre 2014 et il est constant en cause qu'il ne s'est jamais plaint de l'état des lieux. A aucun moment, il n'a mis en demeure le bailleur de procéder à de quelconques travaux. Il a cessé le paiement du loyer mensuel depuis le mois de mars 2022, sans aucune justification. Ce n'est que lors de l'audience des plaidoiries qu'il a pour la première fois contesté l'état des lieux.

Par conséquent, l'exception d'inexécution soulevée par PERSONNE2.) n'est pas donnée et ce dernier n'est par conséquent pas libéré de son obligation de payer les loyers réduits.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 8.800.- euros au titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2023 inclus, avec les intérêts légaux, sur le montant de 5.500.- euros, à partir du 10 janvier 2023, jour de la requête, et, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.300.- euros, à partir du 6 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire pour non-paiement du loyer et sa condamnation au déguerpissement.

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.

PERSONNE2.) a également sollicité la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleur en lui reprochant que les lieux seraient insalubres et renvoie au rapport de la commission spéciale « chambres meublées » de la SOCIETE1.) du 25 septembre 2020.

En l'espèce, il résulte de ce rapport qu'aux termes du PAG, l'immeuble occupé par PERSONNE2.) est classifié comme maison « *unifamiliale* » ; or, celui-ci serait au moment du contrôle exploité comme « *plurifamiliale et combinant habitation collective et établissement d'hébergement* » et que les lieux « *ne sont pas conformes au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location. Une signalisation de secours adéquate, l'éclairage de sécurité et la vérification et certification annuelle des extincteurs font défaut* ». Nonobstant cette non-conformité réglementaire, il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que les lieux seraient insalubres.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2022, PERSONNE2.) dispose du rapport en question, sans avoir adressé la moindre réclamation à son bailleur. Au contraire, ce n'est qu'une fois confronté à une demande en résiliation du contrat de bail pour non-paiement des loyers, qu'il réclame la résiliation du contrat de bail aux torts de PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de résilier le contrat de bail aux torts d'PERSONNE2.).

Il y a partant également lieu de faire droit à la demande en condamnation d'PERSONNE2.) au déguerpissement.

Au regard de l'importance des arriérés de loyers, un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 3.300.- euros en raison de l'insalubrité des lieux et du risque auquel il aurait été exposé quant aux déficiences du « système incendie ».

Tel qu'exposé ci-dessous, PERSONNE2.) est resté en défaut de prouver la prétendue insalubrité des lieux. Par ailleurs, il n'a versé aucun élément permettant de conclure à l'existence d'un quelconque dommage dans son chef en raison de l'état des lieux.

Il est partant à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) demande en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral pour un montant de 5.500.- euros.

A défaut pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve de son préjudice allégué, il est à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) sollicite par ailleurs la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser la garantie locative d'un montant de 550.- euros. Ce dernier a plaidé de manière contradictoire s'opposer à cette demande, tout en demandant de pouvoir compenser le montant de la garantie locative avec la somme des arriérés de loyers au motif qu'PERSONNE2.) ne serait pas responsable de dégâts locatifs.

Le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux

(Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par PERSONNE7.), P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné que les charges sont incluses dans le montant du loyer et que partant aucun décompte des charges n'est à réaliser et que PERSONNE1.) affirme que son locataire ne serait responsable d'aucun dégât locatif et qu'il a formulé une demande en compensation, il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE1.) à lui rembourser la garantie locative d'un montant de 550.- euros.

Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.) demande encore une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis qu'PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Au regard de l'issue du litige, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande.

PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut en l'espèce.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 8.800.- euros à titre de loyers et de charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.800.- (huit mille huit cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 5.500.- (cinq mille cinq cents) euros, à partir du 10 janvier 2023, jour de la requête, et, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.300.- (trois mille trois cents) euros, à partir du 6 juin 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 aux torts d'PERSONNE2.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) 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 la partie 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 ;

d i t non fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 550.- (cinq cent cinquante) euros ;

d i t non fondées les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

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 PERSONNE2.) 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 la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER