

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2567/23
L-BAIL-378/23

Audience publique du 11 octobre 2023

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 par Maître Rosilene SILVA LOPES, avocate, en remplacement de Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Steinfort

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocate, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocate à la Cour, les deux 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 13 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Nicky STOFFEL se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Rosilene SILVA LOPES, en remplacement de Maître Joë LEMMER, et Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 13 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.150 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'avril à juin 2023, avec les intérêts légaux de retard, de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Le requérant demande encore la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 870 euros à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2017, ayant pris effet le 1^{er} mars 2017, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement comprenant une chambre à coucher sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance sur charges initiale de 200 euros par mois, augmentée entretemps à 250 euros par mois.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet à septembre 2023 à la somme de 6.300 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant fait valoir que la défenderesse ne réglerait plus son loyer depuis le mois d'avril 2023, de sorte à lui rester actuellement redevable de la somme de (6 x 1.050) 6.300 euros, à laquelle il y aurait dès lors lieu de la condamner, ce qui

constituerait en outre une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

Outre le non-paiement du loyer, la défenderesse aurait également manqué à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille.

Ainsi, elle hébergerait son fils et son copain dans l'appartement sans l'autorisation du bailleur et sans que ces personnes ne fassent partie du contrat de bail.

De nombreux voisins se seraient ensuite plaints notamment de tapage nocturne de la part de la défenderesse et des deux personnes qu'elle hébergerait sans autorisation, causant ainsi des troubles anormaux et un préjudice aux autres habitants de l'immeuble.

La défenderesse délaisserait en outre son appartement, et plus particulièrement la cuisine, dans un état insalubre ; le chien de la défenderesse ferait ses besoins sur le balcon de l'appartement et également dans l'ascenseur ; la défenderesse aurait de même déposé des déchets dans la cave de l'immeuble et refuserait de les enlever ; la défenderesse et les personnes qu'elle héberge fumeraient dans le garage souterrain en laissant les mégots de cigarettes par terre, respectivement jetteraient les mégots à travers le balcon de l'appartement.

PERSONNE1.) soutient enfin qu'en violation de l'article 7 du contrat de bail, la locataire refuserait l'accès au bien loué à l'agent immobilier chargé de procéder aux visites en vue de la vente de l'appartement.

L'ensemble de ces manquements constitueraient des violations graves justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse.

PERSONNE2.) fait valoir que suivant courrier du 4 mai 2023, le bailleur aurait résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 4 novembre 2023, résiliation qu'elle n'aurait jamais contestée, de sorte qu'elle se serait mise à la recherche d'un nouveau logement, et qu'elle aurait déménagé le 1^{er} août 2023 avec l'accord oral du bailleur, qui lui aurait en outre permis de rester déclarée à cette adresse sans paiement de loyer, de sorte qu'aucun loyer ne serait dû pour les mois d'août et septembre 2023. Elle précise qu'il n'y aurait pas encore eu de remise des clefs.

Elle reconnaît ensuite ne plus avoir réglé le loyer depuis le mois d'avril 2023.

Elle serait partant redevable au requérant d'une somme de (4 x 1.050 =) 4.200 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril à juillet 2023, mais non pas de la somme supplémentaire de 2.100 euros réclamée de ce chef, et elle demande au tribunal d'ordonner la compensation de cette somme avec la garantie locative qu'elle a versée au bailleur et s'élevant à une somme de 1.600 euros.

La défenderesse conteste ensuite l'ensemble des autres manquements dont le bailleur fait état, et partant, le bien-fondé de la demande en résiliation du bail pour fautes graves dans son chef.

Elle soutient que seul son fils de 22 ans aurait vécu avec elle, tandis que son copain serait seulement venu lui rendre visite, et que le contrat de bail ne lui prohiberait pas le logement de son fils.

Concernant le prétendu tapage nocturne, elle affirme que le bailleur ne verserait en cause qu'un seul courriel faisant état d'un épisode isolé, mais qu'il resterait en défaut d'en établir le caractère récurrent ou encore d'avoir une seule fois interpellé la locataire, et qu'il n'y aurait jamais eu de plainte déposée à son encontre.

Le bailleur ne fournirait pas non plus de pièces qui établiraient que les déchets entreposés dans la cave appartiennent à la défenderesse, respectivement que c'est le chien de la défenderesse qui a sali l'ascenseur.

PERSONNE2.) fait également valoir que les photos versées en cause établiraient uniquement que son appartement n'était pas rangé, mais aucunement un prétendu état insalubre.

La défenderesse conteste enfin avoir refusé catégoriquement l'accès au logement en vue des visites à effectuer dans le cadre de la vente de l'appartement.

Comme elle aurait déjà quitté l'appartement, PERSONNE2.) ne s'oppose, en revanche, pas à la demande en déguerpissement.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conteste avoir marqué son accord à une résiliation anticipée du contrat de bail au 1^{er} août 2023, et il conteste également que la défenderesse aurait d'ores et déjà quitté les lieux loués, tout en insistant pour dire qu'il n'y a pas encore eu de remise des clefs.

Le requérant reconnaît toutefois le versement par la défenderesse d'une garantie locative, mais il s'oppose à la compensation de celle-ci avec les arriérés de loyers, au motif qu'il n'y a pas encore eu de remise des clefs et qu'il ne peut partant pas être exclu qu'il existe des dégâts locatifs.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2017, pour la durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} mars 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance sur charges initiale de 200 euros

par mois, augmentée par la suite à 250 euros par mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 1.600 euros.

1. Quant aux arriérés de loyers

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

PERSONNE2.) reconnaît être redevable des loyers des mois d'avril à juillet 2023, soit d'une somme de 4.200 euros.

Concernant ensuite les arriérés réclamés pour les mois d'août et septembre 2023, il appartient à PERSONNE2.), compte tenu des contestations formulées par PERSONNE1.) et conformément à l'article 1315, alinéa 2 du code civil en vertu duquel *celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation*, de rapporter la preuve de l'accord oral allégué aux termes duquel le bailleur aurait accepté une résiliation anticipée du bail au 1^{er} août 2023, respectivement une dispense de paiement du loyer à partir de cette date.

Or, une telle preuve laisse d'être rapportée, à défaut pour la défenderesse de verser en cause la moindre pièce justificative qui confirmerait ses affirmations, lesquelles restent partant à l'état de pures allégations.

Il s'ensuit que le requérant peut également prétendre au paiement des loyers des mois d'août et septembre 2023.

La demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 1.050 =) 6.300 euros.

Concernant la demande de PERSONNE2.) en compensation de sa créance avec la garantie locative, il convient de rappeler 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 Marianne Harles, Pas. 31 n° 2/2001, n° 65).

Dès lors, dans la mesure où il n'y a en l'espèce pas encore eu de remise des clés, il n'y a pas lieu d'ordonner la compensation de la créance de loyers avec la garantie locative.

2. Quant à la résiliation du bail pour faute grave et au déguerpissement

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille consiste pour le locataire d'occuper paisiblement les lieux et conformément à leur destination.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne règle plus son loyer depuis le mois d'avril 2023, soit depuis six mois, sans fournir la moindre justification, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement est suffisamment grave pour justifier à lui seul la résiliation du bail et la condamnation de la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans le délai non contesté de quinze jours de la notification du présent jugement.

Il devient en conséquence oiseux d'examiner plus en avant le bien-fondé des autres manquements allégués par le bailleur.

3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE2.) ne peut pas prétendre au paiement d'une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande de ce chef ; il paraît, en revanche, inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ne justifiant notamment pas avoir exposé des frais d'avocat excédant le montant de l'indemnité de procédure allouée, il y a, en revanche, lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés.

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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés de loyers et du fait que PERSONNE2.) reconnaît une importante partie de cette dette, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 6.300 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.300 (six mille trois cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 3.150 euros à partir du 13 juin 2023 et sur la somme de 3.150 euros à partir du 27 septembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a, en l'état actuel, pas lieu d'ordonner la compensation de cette créance avec la garantie locative ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT