

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3120/23
du 1.12.2023

Dossier n° L-BAIL-312/23

Audience publique extraordinaire
du premier décembre
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,

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Howald ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), et étant inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, actuellement représentée par sa curatrice, à savoir Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant à L-2330 Luxembourg, 124, boulevard de la Pétrusse ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Natalia ZUVAK précitée.

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 11 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut initialement appelée à l'audience publique du lundi, 3 juillet 2023 à 15 heures, salle JP 0.15, puis - après rectification - à celle du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, elle fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., déclarée en état de faillite, comparut par sa curatrice, Maître Natalia ZUVAK, 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- *« dire fondée et justifiée la requête de la partie demanderesse résultant du comportement fautif de la partie défenderesse, respectivement l'absence de jouissance paisible au sein du bien locatif ainsi que le non-respect du délai légal de préavis » ;*
- *« enjoindre à la partie défenderesse de loger la partie demanderesse dans un bien similaire à celui initialement loué, tel que cela découle des dispositions contractuelles quant à la surface et la localisation, a minima, conformément à l'arrêté communal précité, sous astreinte du paiement de la somme équivalant à 50.- euros par jour de retard ».*

A titre subsidiaire, la partie requérante demande le remboursement de la caution payée d'un montant de 750.- euros.

Elle demande en outre d'ordonner « à la partie défenderesse de permettre l'accès au logement à la partie demanderesse afin de récupérer l'ensemble de ses effets personnels, et à défaut, contraindre la partie défenderesse à payer une astreinte d'un montant équivalant à 100.- euros par jour de retard ».

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux 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.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) expose avoir conclu un contrat de sous-location ayant pris effet le 13 novembre 2017 avec de la partie défenderesse portant sur une chambre dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 720.- euros, charges comprises.

Il précise en outre que la partie défenderesse aurait pris en bail ledit immeuble auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Le 20 mars 2023, le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) aurait pris un arrêt d'insalubrité et d'inhabitabilité des lieux et en ordonnant « au propriétaire de reloger tous les occupants de l'immeuble pour le 27 mars 2023 au plus tard » et « A défaut pour le propriétaire de reloger les occupants endéans le délai imparti, la commune y pourvoira aux frais du propriétaire ».

Or, ni la partie défenderesse ni la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'auraient pris de mesures pour le reloger et/ou pour lui garantir une jouissance paisible en violant les exigences de l'article 2, paragraphe 1, 2) de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il reproche dès lors à la partie défenderesse d'avoir violé les obligations qui lui incombent au regard de l'article 1720 du Code civil et plus précisément de ne pas lui avoir délivré un bien en bon état. Ainsi, les parties communes de l'immeuble auraient en mauvais état, des défauts auraient été réparés tardivement quant aux équipements de la salle de bains, « des coupures de chauffage et d'électricité régulières et imprévisibles, notamment en période hivernale » seraient intervenues ainsi qu'une « coupure constante d'électricité de l'eau courante depuis janvier 2023 ».

Le requérant affirme avoir à plusieurs reprises signalé ces défauts à la partie défenderesse.

Par ailleurs, les serrures de l'immeuble auraient été changées, rendant par conséquent un accès aux lieux impossible alors même que ses effets personnels se trouveraient encore à l'intérieur du bien.

Depuis la fin du mois de mars 2023, il aurait été privé de son habitation et se serait retrouvé sans logement fixe.

Le requérant reproche en outre à la partie défenderesse de ne pas avoir respecté le délai de résiliation légal du contrat de bail, soit le délai de trois mois prévu à l'article 1736 du Code civil.

Il conclut en demandant de voir enjoindre à la partie défenderesse de le reloger sous peine d'astreinte, sinon de lui rembourser la caution de 750.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries du 7 novembre 2023, PERSONNE1.) a renoncé à ses demandes à voir enjoindre à la partie défenderesse de le reloger, de lui rembourser la caution au motif que celle-ci aurait été fournie par l'office social et de sa demande à voir enjoindre la partie défenderesse à lui permettre l'accès au logement pour récupérer ses effets personnels.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) réclame la condamnation de la partie défenderesse à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 5.000.- euros sur base des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, en lui reprochant de ne pas lui avoir garanti la jouissance paisible des lieux et de ne pas avoir valablement résilié le contrat de sous-location.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. s'oppose aux demandes de PERSONNE1.).

Elle soutient tout d'abord que le contrat de sous-location n'aurait pas pu être conclu en 2017 avec elle, étant donné qu'elle n'aurait été constituée qu'en date du 30 janvier 2020.

Le contrat de bail principal conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait été résilié par cette dernière avec effet au 31 janvier 2022 et elle aurait quitté les lieux avant l'arrêté d'insalubrité et d'inhabilité des lieux rendu le 20 mars 2023. Dès lors, elle ne saurait être à l'origine de quelconques troubles de la jouissance paisible des lieux à l'égard de son ancien sous-locataire. Il résulterait en outre de l'arrêté précité que la propriétaire des lieux aurait coupé l'électricité des lieux ; or, la propriétaire serait la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Malgré son déguerpissement des lieux, suite à la résiliation du contrat de bail principal, certains sous-locataires, dont la partie requérante, auraient continué à occuper les lieux.

Par ailleurs, ce dernier ne lui aurait jamais adressé des réclamations quant à l'état des lieux loués et ne l'aurait jamais mise en demeure de procéder à des travaux d'entretien. Etant donné que les reproches quant à l'existence de troubles à la jouissance paisible ne seraient pas établies en l'espèce, PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande au titre de dommages et intérêts.

PERSONNE1.) conteste la résiliation du contrat de bail principal avec effet au 31 janvier 2022 et affirme que celui-ci aurait été résilié judiciairement par jugement rendu au mois de juin 2023.

Il explique en outre que son contrat de bail aurait été conclu avec la société SOCIETE3.) et que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait repris l'activité du bailleur initial.

2) Appréciation

La recevabilité de la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., actuellement en faillite, à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 5.000.- euros pour ne pas lui avoir garanti la jouissance paisible des lieux et pour ne pas avoir valablement résilié le contrat de bail n'ayant pas été contestée par la partie défenderesse, cette demande est à déclarer recevable.

Sur question du tribunal, le mandataire n'a pas précisé le dommage dont la réparation est réclamée. Le tribunal ignore par conséquent si la réparation du dommage vise un dommage matériel et/ou dommage moral. En tout état de cause, il échet de constater qu'aucune pièce n'est versée en cause pour établir la nature ou le montant du dommage prétendument subi.

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 : 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'obligation du bailleur de garantir une paisible jouissance à son locataire se réalise pendant la durée du bail et est constituée par une interdiction dans le chef du bailleur de limiter ou d'annuler le droit d'usage de son locataire par tout fait ou par tout acte juridique dans son chef. L'obligation de respecter une jouissance paisible pendant la durée du bail est ainsi une obligation de ne pas faire. Le bailleur ne la respectera pas pour autant qu'une faute ou négligence lui soit reprochable.

L'article 1720, alinéa 1^{er} du même code prévoit encore que « *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* ».

Il découle de ces dispositions légales que l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire une chose conforme à sa destination et de l'entretenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée.

Il est incontestable que le bailleur doit permettre la jouissance paisible des lieux loués et doit répondre du défaut de jouissance s'il a été porté à la connaissance du bailleur.

Cette obligation vaut pour toute la durée du contrat de bail.

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même que le locataire s'est maintenu dans les lieux (cf. Les Nouvelles, n° 405, p. 266).

La partie défenderesse soutient que la résiliation du contrat de bail principal avec effet au 31 janvier 2022 l'aurait déliée de ses obligations légales en sa qualité de bailleuse suite à son déguerpissement.

Le moyen de PERSONNE1.) selon lequel le contrat de principal aurait été résilié judiciairement le 7 juin 2023 est contredit par ce jugement qui a retenu que le contrat de bail principal a été valablement résilié avec effet au 31 janvier 2022.

En ce qui concerne l'effet de la résiliation du contrat de bail principal sur le contrat de sous-location, le Tribunal rappelle que la sous-location est un contrat de bail distinct du contrat de bail principal par lequel le preneur au bail principal se constitue à son tour bailleur et concède à un sous-locataire (sous-preneur) tout ou partie de l'objet du bail dont il bénéficie lui-même. La sous-location fait donc naître un contrat nouveau (cf. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, Bruylant, 3^e éd., n° 717 ; Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larquier, 2^e éd., n° 439).

Si le contrat de sous-location (ou sous-bail) est un contrat autonome par rapport au contrat de location principal, les rapports entre locataire principal et sous-locataire peuvent être déterminés par le bail principal. Le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même. Il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits. Ainsi, la durée de la sous-location ne pourra dépasser la durée du bail principal. A la fin du bail principal, le locataire ne possédant plus de droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble ne peut plus les conférer au sous-locataire. La sous-location devient sans objet et le sous-locataire occupe le bien sans droit ni titre (cf. Cass. 3^e civ. 19.06.1970, Bull. civ. III, n° 434 ; 10.10.1979, Bull. civ. III, n° 173 ; Y. Merchiers).

En effet, la résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle du sous-bail. Le contrat de sous-location cesse d'exister, devient caduc, du fait de la cessation du contrat de bail principal. Le bailleur principal est recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire, devenu un occupant sans droit ni titre (cf. L. Thielen, *Le contrat de bail*, Promoculture, n° 76, p. 68).

En raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal (cf. Cass., 13 nov. 2014, n° 76/14).

Le contrat de bail ayant pris fin en date du 31 janvier 2022, le bailleur n'est plus tenu à ses obligations légales, notamment, il n'est plus tenu à son obligation d'entretien et à son obligation de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat de bail. PERSONNE1.), qui est un occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} février 2022, n'est plus en droit de reprocher au bailleur un quelconque manquement à ses obligations légales postérieurement à cette date.

Concernant un éventuel défaut de jouissance paisible et un défaut d'entretien des lieux pendant l'exécution du contrat de bail, il convient tout d'abord de rappeler qu'il appartient à PERSONNE1.) de prouver les fautes de la bailleresse.

A ce titre, le requérant renvoie à l'arrêté d'insalubrité et d'inhabitabilité du 20 mars 2023 de la commune de ADRESSE3.).

Il résulte de cet arrêté qu'une visite des lieux a eu lieu en date du 28 mars 2022, soit postérieurement à la fin du bail, qu'un rapport a été dressé à ce moment et qu'à ce moment, il a été constaté que « *l'immeuble concerné est insalubre, non conforme et inhabitable et pose un énorme risque d'incendie* ». Le tribunal ignore les suites données à ce rapport qui n'a été versé en cause et qui semble ne pas avoir été suivi d'un arrêté d'insalubrité. Le tribunal est partant dans l'impossibilité d'apprécier quelles étaient les irrégularités constatées et de vérifier si elles préexistaient à la fin du contrat de bail, soit avant le 31 janvier 2022.

En plus, le requérant ne verse aucune pièce établissant des troubles à la jouissance paisible ou un mauvais entretien des lieux loués ou attestant de ses réclamations, respectivement mises en demeure adressées à la bailleresse.

Il s'ensuit que le requérant est à débouter de sa demande.

PERSONNE1.) reproche en outre à la partie défenderesse de ne pas avoir respecté le délai légal de préavis à la résiliation du contrat de bail et réclame des dommages et intérêts de ce chef.

Aux termes de l'article 1736, alinéa 2 du Code civil, « *Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois* ».

L'affirmation de PERSONNE1.) selon lequel la bailleresse n'aurait jamais résilié le contrat de sous-location n'a pas été contestée par celle-ci.

Or, le préjudice allégué du requérant consistant en son déguerpissement impromptu ne résulte pas d'un défaut de respect du préavis de résiliation mais de l'absence d'information de la résiliation du contrat de bail principal et partant de la caducité de son propre contrat.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande.

Au regard de l'issue du litige, PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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 requérante 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.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à ses demandes à voir enjoindre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., actuellement en faillite, de le reloger, de lui rembourser la caution et de sa demande à voir enjoindre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., actuellement en faillite, à lui permettre l'accès au logement pour récupérer ses effets personnels ;

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

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation 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 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.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier