

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3122/23
du 1.12.2023

Dossier n° L-BAIL-485/23

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

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

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Marcel MARIGO, 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 21 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 11 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE1.), comparut par Maître Marcel MARIGO, 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 21 juillet 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation d'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 3.900.- euros au titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de juin et juillet 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite finalement des dommages et intérêts d'un montant de 1.500.- euros sur base des

articles 1382 et 1383 du Code civil au titre des frais et dépens d'avocat, une indemnité de procédure de 1.500.- 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, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 6 mai 2021, les anciens propriétaires des lieux, les époux PERSONNE3.), ont donné en bail à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.600.- euros et le montant de 350.- euros au titre des charges locatives.

1) Moyens et demandes des parties

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre des loyers et charges impayés des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2023 et conclut à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 11.700.- euros.

Elle réclame en outre la résiliation du contrat de bail pour fautes graves commises dans le chef du locataire, soit le non-paiement des loyers et charges, le non-versement de la garantie locative et l'absence de délivrance d'un certificat établissant la conclusion d'une assurance locative en cours.

PERSONNE1.) explique avoir initialement conclu avec les époux YE un contrat en bail pour un appartement situé au deuxième étage. Le 6 mai 2021, ce premier contrat de bail aurait été remplacé par un deuxième contrat de bail portant non seulement sur le deuxième étage mais également sur deux chambres au 3^{ème} étage, moyennant une augmentation du loyer mensuel à 1.950.- euros, charges comprises.

Après l'acquisition de l'immeuble par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., le contrat de bail aurait continué de s'exécuter sans problème. A un moment donné, il aurait demandé à la bailleresse de procéder à quelques travaux, notamment dans la cuisine, ce que cette dernière aurait accepté. Cependant, après s'être absenté peu de temps pour faire des courses, une société de construction aurait été sur place et aurait été en train de « *tout casser* ». En effet, la bailleresse aurait fait procéder à d'importants travaux au troisième étage rendant l'occupation des lieux par ses enfants impossible. De fait, l'appartement serait devenu inhabitable et sa famille, composée de six personnes, auraient perdu la jouissance des lieux, raison pour laquelle il aurait cessé le paiement du loyer. Compte tenu de ces désagréments, la bailleresse aurait proposé une réduction du loyer mensuel à 500.- euros. La commune serait même intervenue en vue d'une relocation de toute la famille. Il affirme avoir toujours payé les loyers et charges sans présenter de retards de paiement et s'engage à reprendre le paiement régulier du loyer une fois qu'il aurait retrouvé la jouissance paisible de l'intégralité des lieux.

Le mandataire d'PERSONNE1.) demande en outre le rejet des pièces nos 2, 9, 10 de la farde de pièces de la bailleresse au motif qu'elles constitueraient de fausses attestations et qu'il aurait été mandaté à déposer une plainte pénale. Les attestations testimoniales de l'entrepreneur réalisant les travaux et d'un de ses salariés seraient dépourvues d'objectivité. Par ailleurs, ces personnes auraient pris des photos des objets personnels de son mandant sans l'accord de celui-ci.

Il s'oppose à la demande en paiement et en résiliation du bail ainsi qu'« à toutes les autres demandes », sans autre précision.

A titre reconventionnel, il réclame une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. conteste que le contrat de bail porterait également sur deux pièces au 3^{ème} étage. Le contrat de bail énoncerait précisément l'objet du bail, soit un appartement situé au 2^{ème} étage. Par conséquent, elle serait parfaitement en droit de procéder à des travaux au 3^{ème} étage de l'immeuble et ne serait responsable d'aucune violation de ses obligations contractuelles. Etant consciente que ces travaux causent du bruit et par conséquent un désagrément à la famille du défendeur, elle lui aurait proposé une indemnisation unique de 500.- euros.

Même à supposer que le bail porterait également sur une partie du troisième étage, les travaux ne justifieraient pas une cessation complète du paiement des loyers. Si le locataire avait voulu être cohérent avec ses propos, il aurait tout au plus dû retenir le montant qu'il estime payer pour l'occupation du 3^{ème} étage. Elle conteste en outre l'affirmation du locataire selon laquelle il n'aurait jamais présenté d'arriérés de loyers et affirme que, par exemple, que le loyer du mois d'octobre 2022 aurait été payé tardivement.

En ce qui concerne la demande de rejet de deux attestations testimoniales, elle conclut qu'elles seraient parfaitement recevables, les personnes y relatant des menaces qu'elles auraient reçues de la part de la partie défenderesse.

La partie requérante affirme avoir toujours été de bonne foi. Elle soutient avoir proposé une résiliation d'un commun accord à la partie défenderesse et aurait contacté la commune en vue d'une relocation de la famille dans un logement social. Etant donné qu'elle projeterait d'importants travaux de rénovation également du deuxième étage de l'immeuble, la famille serait à terme obligée de déménager.

Elle s'oppose finalement à la demande adverse en obtention d'une indemnité de procédure.

2) Motivation

Quant au rejet des pièces

La partie défenderesse conclut au rejet des pièces 2, 9 et 10 pour être mensongères et pour comporter des photos de ses effets personnels, photographiés sans son accord. Le mandataire a également affirmé d'avoir été chargé par son mandant pour agir au pénal.

Sur question du tribunal, le mandataire de la partie défenderesse a précisé ne pas avoir déposé de plainte pénale au jour des plaidoiries.

Les attestations testimoniales respectant les conditions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y pas lieu de les écarter.

Quant aux arriérés de loyers et de charges

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande des loyers pour les mois d'août, septembre, octobre et novembre 2023 et a conclu à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 11.700.- euros

La demanderesse 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, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. augmente sa demande des loyers et des charges pour les 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.

Les parties sont tout d'abord en désaccord sur l'objet du bail, la bailleuse affirmant que l'objet du bail serait un appartement au deuxième étage, tandis que la partie défenderesse soutient que le contrat de bail ne porte pas seulement sur le deuxième étage mais aurait été élargi à deux pièces situées au troisième étage, même si contrat de bail n'en ferait pas référence.

Il y a lieu de rappeler que si « le bail est rédigé en termes non ambigus, le juge ne peut recourir à ces présomptions pour fixer l'étendue et l'objet du bail. (...) L'étendue du bail ou la détermination exacte de son objet résultent de l'interprétation des expressions conventionnelles ; aucun doute si les locaux loués sont bien décrit ; le preneur ne peut soutenir dès lors que le bail s'étendrait, en outre, à d'autres lieux. L'exécution effective, avant contestation peut cependant être indicative ; mais la prudence s'impose ; le juge ne peut étendre le bail au-delà de ce que prévoit le contrat, sous prétexte d'interprétation ; une simple tolérance n'entre pas en ligne de compte » (Le louage de choses – les baux en général ;

2^{ème} éd., Les Nouvelles, Droit civil – Tome IX, sous la direction de Joseph Vankerckhove).

En l'espèce, le contrat de bail indique que le bail porte sur « *un appartement de type F2* » au deuxième étage, composé d'« *une pièce servant de cuisine et salle à manger dont cuisine équipée, une pièce living, une pièce de chambre et une salle de bain avec baignoire* ».

Le contrat de bail est parfaitement clair en ce que le bail porte uniquement sur un appartement au deuxième étage. Par ailleurs, l'affirmation de la partie défenderesse selon laquelle le bail porterait également sur deux pièces au 3^{ème} étage n'est étayée par aucune pièce versée en cause et reste par conséquent à l'état de pure allégation.

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.

PERSONNE1.) ne conteste pas le décompte des arriérés de loyers et charges et justifie la cessation du paiement des loyers et charges par le principe de l'exception d'inexécution. En effet, en réalisant des travaux au 3^{ème} étage de l'immeuble, il aurait été privé de l'usage de deux pièces et les travaux auraient rendu l'intégralité du logement inhabitable.

Il y a lieu de rappeler que pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur.

Comme le contrat de bail porte sur le seul appartement du 2^{ème} étage, la partie requérante, propriétaire de l'intégralité de l'immeuble, est partant parfaitement en droit de procéder à des travaux de rénovation au 3^{ème} étage, sans violer son obligation de délivrance des lieux loués. Le deuxième moyen selon lequel les travaux réalisés au 3^{ème} étage auraient rendu les lieux au 2^{ème} étage inhabitable laisse à établir. Le procès-verbal de constat de l'huissier de justice Cathérine NILLES du 17 juin 2023 documente l'étendue des travaux du 3^{ème} étage mais ne documente pas en quoi l'appartement de la partie défenderesse serait devenu inhabitable.

Les travaux ont, au regard de leur envergure, nécessairement occasionné des désagréments à la partie défenderesse et à sa famille et la bailleresse lui a accordé une réduction unique du loyer de 500.- euros. En outre, il résulte des pièces versées en cause que la bailleresse lui a proposé son aide afin de se reloger, soit pendant les travaux, soit définitivement (en mettant fin au contrat de bail), et a même pris contact avec la commune à cette fin.

Le moyen tiré de l'exception d'inexécution laisse par conséquent à être fondé et il n'y a partant pas lieu de décharger la partie défenderesse de son obligation de payer les loyers et charges.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant de 11.700.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.900.- euros, à partir du 21 juillet 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 7.800.- euros, à partir du 10 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La partie requérante demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef d'PERSONNE1.) consistant en l'absence de paiement de loyers et de charges, en l'absence de fourniture de la garantie locative et de l'attestation d'une compagnie d'assurance établissant la conclusion d'une assurance locative.

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.

Les deux autres fautes n'ayant pas été contestées par la partie défenderesse, elles sont dès lors également à retenir.

La demande en résiliation du contrat de bail est partant justifiée et il y a lieu d'y faire droit tout comme à la demande en condamnation au déguerpissement.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

Quant aux demandes accessoires

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite en outre la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A défaut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, elle est à débouter de cette demande.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, celle-ci s'étant vu 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 300.- euros.

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

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et d'PERSONNE1.) ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. pour le montant de 11.700.- euros à titre de loyers et de charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 11.700.- (onze mille sept cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 3.900.- (trois mille neuf cents) euros, à partir du 21 juillet 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 7.800.- (sept mille huit cents) euros, à partir du 10 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement ;

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 2 (deux) mois 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 fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au titre des frais et honoraires d'avocat et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t non fondée la demande d'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

